

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

*Determinazione del Valore di Mercato di n. 9 unità immobiliari ubicate in Varese e Provincia*

CIT Compagnai Italiana Turismo S.p.A. in A.S.

Via Ettore Sonnaz, 14

10121 Torino

**Data di Valutazione: 01 dicembre 2017**

### **Limitazione di Responsabilità**

*Il presente report di valutazione (il "Report") è stato redatto da CBRE Valuation S.p.A. ("CBRE") a uso esclusivo di CIT Compagnia Italiana Turismo S.p.A. in A.S. (il "Cliente") conformemente ai termini dell'incarico tra CBRE e il Cliente del 7 novembre 2017 ("l'Incarico"). Il Report è riservato al Cliente e agli altri Destinatari indicati nel Report medesimo; il Cliente e i Destinatari non possono in alcun modo divulgare il Report salvo che ciò non sia espressamente previsto nell'Incarico.*

*Qualora CBRE abbia espressamente consentito (tramite una lettera di affidamento -reliance letter-) a un soggetto terzo diverso dal Cliente o dai Destinatari di fare affidamento sul Report (la "Parte Affidataria" -"Relying Party"- o le "Parti Affidatarie" -"Relying Parties"-), non graverà su CBRE alcuna responsabilità aggiuntiva nei confronti di alcuna Parte Affidataria rispetto a quella che CBRE avrebbe avuto se tale Parte Affidataria fosse stata individuata nell'Incarico come cliente.*

*La responsabilità massima aggregata di CBRE nei confronti del Cliente, dei Destinatari e di qualsiasi Parte Affidataria sorta da, connessa a, o relativa al Report e/o all'Incarico, contrattuale o extracontrattuale, non potrà in ogni caso superare il minore importo tra:*

- (i) 25% del valore della Proprietà sulla base di quanto indicato nell'Incarico (alla data di valutazione); o*
- (ii) €10 milioni (Euro 10.000.000,00).*

*Fatte salve le condizioni dell'Incarico, CBRE non sarà responsabile per qualsiasi perdita o danno, indiretto, speciale o conseguente, contrattuale o extracontrattuale, derivante da o connesso al Report. Nessuna previsione nel Report può escludere responsabilità che non possono essere escluse per legge.*

*Se non siete né il Cliente, né un Destinatario, né una Parte Affidataria allora state consultando il presente Report su una base di non-affidamento ("non-reliance basis") e a mero scopo informativo. Non potrete quindi, in alcun modo, fare affidamento sul Report e CBRE non sarà responsabile per eventuali perdite o danni in cui potreste incorrere (siano essi diretti, indiretti o conseguenti) quale conseguenza di un utilizzo o di un affidamento non autorizzato del presente Report. CBRE non si impegna a fornire ulteriori informazioni aggiuntive o a correggere eventuali imprecisioni contenute nel Report.*

*Le informazioni contenute nel Report non costituiscono in alcun modo un suggerimento circa l'opportunità di una qualsiasi forma di transazione.*

---

# INDICE

## 1 EXECUTIVE SUMMARY

## 2 CERTIFICATO DI PERIZIA

## 3 RELAZIONE DESCRITTIVA

- SCHEDA REPORT LOTTO N. 1
- SCHEDA REPORT LOTTO N. 2
- SCHEDA REPORT LOTTO N. 3
- SCHEDA REPORT LOTTO N. 4
- SCHEDA REPORT LOTTO N. 5
- SCHEDA REPORT LOTTO N. 6
- SCHEDA REPORT LOTTO N. 7
- SCHEDA REPORT LOTTO N. 8
- SCHEDA REPORT LOTTO N. 9

## 4 LETTERA D'INCARICO

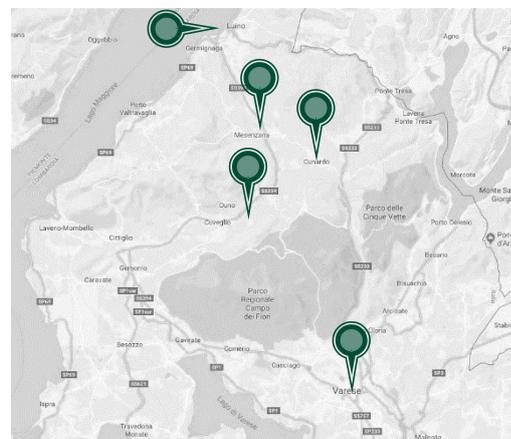
---

# 1

## EXECUTIVE SUMMARY

---

## EXECUTIVE SUMMARY



### La Proprietà

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	DESTINAZIONE	PIANO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (MQ)	NUMERO (N)
Lotto 1	Luino	Via Nazario Sauro, 28 Sub 9 e 501	Negozio e Ufficio	Terra	Commercio	60	
				Primo	Ufficio	65	
				Interrato	Cantina	60	
Lotto 2	Luino	Via Nazario Sauro, 28 Sub. 10	Appartamento	Primo	Residenza	65	
Lotto 3	Luino	Via Nazario Sauro, 28 Sub. 502	Appartamento	Primo	Residenza	65	
Lotto 4	Luino	Via Nazario Sauro, 28 Sub. 12 e 13	Appartamento	Secondo	Residenza	65	
				Secondo	Residenza	65	
Lotto 5	Varese	Viale Gian Battista Aguggiari, 162bis	Ufficio e Posto auto scoperto	Terra	Ufficio	90	1
				Primo	Ufficio	70	
				Primo	Terrazzo	20	
Lotto 6	Varese	Via Sanvito Silvestro, 80/a e via Prosepio	Palazzo Marco Polo	Vari	Direzionale	2.900	
				Interrato	Posti auto coperti		63
				Terra	Posti auto scoperti		7
Lotto 7	Mesenzana	Via Provinciale, 59	Fabbricato commerciale/direzionale	Interrato	Depositi/Archivi	240	
				Terra	Ufficio	205	
				Primo	Ufficio	250	
Lotto 8	Cunardo	Strada Provinciale Luinese, 18	Hotte Locanda delle Arti	Terra	Commercio	1.325	
				Vari	Hotel	1.085	
Lotto 9	Rancio Valcuvia e Cuveglio		Lotti agricoli		Capacità edificatoria residua	6.370	
					Rancio Valcuvia	26.350	
					Cuveglio	26.350	
<b>TOTALE</b>						<b>39.350</b>	<b>71</b>

### Titolarità

Piena proprietà.

Non abbiamo visionato, in quanto escluso dall'incarico affidatoci, alcun atto di provenienza; il Cliente ci ha indicato che le Proprietà sono nella piena proprietà di CIT Invest s.r.l. in A.S. ad eccezione dei lotti di terreno ubicati nei comuni di Cuveglio e Rancio Valcuvia entrambi in provincia di Varese, di proprietà CIT S.p.A. (già Progetto S.p.A.).

## Valore di Mercato

Il Valore di Mercato, alla data del 01 dicembre 2017, è ragionevolmente pari a:

**€3.535.000,00 (EURO TRE MILIONI CINQUE CENTO TRENTA CINQUE MILA/00)** al netto di I.V.A.

## Riepilogo dei Valori

NUMERO STABILE	CITTÀ	INDIRIZZO	DESTINAZIONE	VALUTAZIONE
				CBRE AL 01/12/2017 (€)
Lotto 1	Luino	Via Nazario Sauro, 28 Sub 9 e 501	Negozio e Ufficio	100.000
Lotto 2	Luino	Via Nazario Sauro, 28 Sub. 10	Appartamento	50.000
Lotto 3	Luino	Via Nazario Sauro, 28 Sub. 502	Appartamento	47.000
Lotto 4	Luino	Via Nazario Sauro, 28 Sub. 12 e 13	Appartamento	99.000
Lotto 5	Varese	Viale Gian Battista Aguggiari, 162bis	Ufficio e Posto auto scoperto	100.000
Lotto 6	Varese	Via Sanvito Silvestro, 80/a e via Proserpio	Palazzo Marco Polo	2.090.000
Lotto 7	Mesenzana	Via Provinciale, 59	Fabbricato commerciale/direzionale	670.000
Lotto 8	Cunardo	Strada Provinciale Luinese, 18	Hotle Locanda delle Arti	340.000
Lotto 9	Rancio Valcuvia e Cuveglio		Lotti agricoli	39.000
<b>TOTALE</b>				<b>3.535.000</b>

---

**2**

**CERTIFICATO DI  
PERIZIA**

---

# CERTIFICATO DI PERIZIA

# CBRE

CBRE VALUATION S.P.A.  
Via del Lauro 5/7  
20121 Milano

T +39 02 65 56 701  
F + 39 02 65 56 7050

milan@cbre.com  
www.cbre.com

<b>Data del Rapporto</b>	04 dicembre 2017
<b>Destinatario (Cliente)</b>	<b>CIT Compagnia Italiana Turismo S.p.A. in A.S.</b> Via Ettore de Sonnaz, 14 10121 Torino (TO) – Italy] C.A. Dott. Mantovani
<b>La Proprietà</b>	Varie (si veda elenco di seguito)
<b>Descrizione della Proprietà</b>	La proprietà è costituita da n. 9 asset a destinazione mista ubicati in Varese e Provincia.
<b>Finalità del Titolo di Proprietà</b>	Via di dismissione
<b>Incarico</b>	Valutare sulla base del Valore di Mercato la piena proprietà del bene immobiliare oggetto della presente (la Proprietà), pienamente alienabile e libero da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, alla Data di Valutazione e conformemente ai contenuti della nostra proposta di collaborazione del 21 settembre 2017 (rif. Of. n.202/17).
<b>Data di Valutazione</b>	01 dicembre 2017
<b>Capacità del Valutatore</b>	Valutatore Esterno, come definito nel RICS Valuation – Global Standards 2017.

[www.cbre.it](http://www.cbre.it)



CBRE VALUATION S.p.A. via del Lauro 5/7 20121 Milano  
C.F./P. I.V.A. n. 04319600153 - cap. soc. € 500.000 i.v.  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CBRE Ltd  
Regulated by RICS



**Scopo della Valutazione**

Cessione

**Valore di Mercato**

Valore di Mercato al 01 dicembre 2017:

€3.535.000,00 (EURO TRE MILIONI CINQUE CENTO TRENTA CINQUE MILA/00) al netto di I.V.A.

La nostra opinione del Valore di Mercato è stata elaborata considerando lo Scopo della Valutazione e le Assunzioni di Stima indicate a seguire; nonché, ove possibile, le recenti transazioni avvenute per analoghe proprietà immobiliari a condizioni di mercato.

Abbiamo valutato le Proprietà individualmente non considerando alcuno sconto o premio che possa essere negoziato sul mercato se tutto o parte del portafoglio venisse commercializzato simultaneamente, sia per lotti che interamente; il tutto è riportato nella tabella riassuntiva allegata in conclusione al presente certificato.

**Conformità agli Standard Valutativi**

La valutazione è stata redatta in accordo con il RICS Valuation – Global Standards 2017 che incorpora gli International Valuation Standards (“il Red Book”).

Si dichiara che possediamo una sufficiente conoscenza, nazionale e locale, dell’attuale e specifico mercato in questione, inoltre, possediamo le capacità e le conoscenze necessarie per poter effettuare l’analisi in modo competente. Dove i requisiti di conoscenza e capacità richiesti dal Red Book siano stati soddisfatti complessivamente da più di un Valutatore in CBRE, Vi confermiamo che un elenco dei soggetti coinvolti è stato indicato nel presente documento di lavoro e che ciascuno di essi risponde ai requisiti richiesti dal Red Book.

**Assunzioni Speciali**

Nessuna

**Assunzioni**

Le specificità della Proprietà considerate, utilizzate come base di valutazione, sono quelle indicate nel presente Rapporto. A base della presente valutazione abbiamo assunto informazioni dal Cliente circa la titolarità, gli aspetti urbanistici e di progetto.

Nel caso risulti che qualcuna di queste informazioni, su cui si è basata la valutazione non sia corretta, il

valore finale potrebbe essere di conseguenza non corretto e potrebbe richiedere di essere rivisto.

## **Deroghe dalle Assunzioni Standard**

Nessuna.

## **Condizioni di Mercato**

I valori qui riportati rappresentano le indicazioni emerse dalle indagini di mercato da noi effettuate sul mercato immobiliare locale. Quanto riportato è a nostro parere rappresentativo della situazione di mercato, secondo le definizioni contenute in questo elaborato, alla Data di Valutazione. Questo presuppone che i valori rilevati siano riferiti a unità immobiliari adeguatamente commercializzate dove l'effettiva cessione sia avvenuta alla Data di Valutazione.

Ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta proprie di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti e adottati come riferimento.

## **Raccomandazioni**

Prima di intraprendere qualsiasi operazione finanziaria sulla base della presente valutazione, raccomandiamo di verificare le informazioni contenute nel Rapporto e la validità delle assunzioni adottate.

Segnaliamo infatti che pur avendo svolto la valutazione considerando le condizioni di mercato correnti, ci sono alcuni rischi che possono essere o diventare non verificabili.

Prima di intraprendere qualsiasi operazione finanziaria sulla base della presente valutazione, raccomandiamo di verificare l'attuale copertura assicurativa e i rischi di un'eventuale perdita non assicurata.

## **Valutatore**

La Proprietà è stata analizzata da un tecnico esperto qualificato allo scopo, in accordo con i disposti contenuti nel RICS Valuation – Global Standards (The Red Book).

## **Indipendenza**

Il totale dei compensi, compreso il compenso per il presente incarico, ottenuto da CBRE Valuation S.p.A. (o altre società facenti parte dello stesso gruppo in Italia) dal destinatario (o altre società facenti parti dello stesso gruppo) ammonta a meno del 5,0% dei ricavi totali in Italia.

**Disclosure**

Il principale firmatario del presente Rapporto non è stato in modo continuo il firmatario delle valutazioni fornite al Destinatario aventi la stessa finalità del presente rapporto di stima. CBRE Valuation S.p.A. non ha condotto, in modo continuo, incarichi di valutazione per conto della Destinatario.

CBRE Valuation S.p.A. ha condotto esclusivamente servizi di Valutazione per conto del Destinatario per meno di cinque (5).

**Conflitto d'Interesse**

Confermiamo che non abbiamo avuto alcun coinvolgimento precedente con la Presente proprietà e che copia della nostra verifica circa i conflitti d'interesse è conservata tra la documentazione in nostro possesso.

**Reliance**

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per necessità riferibili alla Vostra società, si declinano pertanto responsabilità relativa all'insieme o a parte dei suoi contenuti nei confronti di terzi.

**Pubblicazione**

Il Rapporto non può essere citato, pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo né integralmente né in parte, senza la nostra approvazione scritta del contesto e delle modalità relative; il medesimo trattamento andrà applicato per qualsiasi riferimento al Rapporto stesso.

Tale pubblicazione del Rapporto, o il riferimento allo stesso, non sarà comunque consentita a meno che la stessa contemporaneamente non contenga un sufficiente riferimento a ogni variazione effettuata rispetto al Red Book e/o includa le eventuali Assunzioni Speciali considerate ed evidenziate nel documento.

Vi informiamo che il presente lavoro è stato prodotto con la collaborazione di:

- Marinella Trossello MRICS

sotto la supervisione di Laura Mauri MRICS.

In fede

In fede



Davide Cattarin

**Amministratore Delegato**

In nome e per conto di  
CBRE Valuation S.p.A.

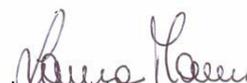
T: 039 02 6556 701

E: [davide.cattarin@cbre.com](mailto:davide.cattarin@cbre.com)

CBRE Valuation S.p.A.  
Valuation Advisory Services  
T: 039 02 3037 771  
F: 039 02 6556 7050  
W: [www.cbre.it](http://www.cbre.it)

Project Reference: 17-64VAL-0415

Report Version: ITA\_Standard Valuation  
Report template updated 2017-11-  
09\_ver1.2



Laura Mauri

**Executive Director**

**RICS Registered Valuer**

In nome e per conto di  
CBRE Valuation S.p.A.

T: 039 02 6556 701

E: [laura.mauri@cbre.com](mailto:laura.mauri@cbre.com)

## SCHEDA DEI VALORI DI MERCATO

### Proprietà

Indirizzo	Destinazione	Valore di Mercato
Lotto n. 1 – Luino, Via Nazario Sauro, 28 sub. 9 e Sub. 501	Negozi e Uffici	100.000€
Lotto n. 2 – Luino, Via Nazario Sauro, 28 sub. 10	Residenza	50.000€
Lotto n. 3 – Luino, Via Nazario Sauro, 28 sub. 502	Residenza	47.000€
Lotto n. 4 – Luino, Via Nazario Sauro, 28 sub. 12 e Sub. 13	Residenza	99.000€
Lotto n. 5 – Varese, Viale Gian Battista Aguggiari, 162bis	Ufficio e posto auto	100.000€
Lotto n. 6 – Varese, Via Sanvito Silvestro, 80/A, via Proserpio	Direzionale	2.090.000€
Lotto n. 7 – Mesenzana, Via Provinciale, 59	Commerciale	670.000€
Lotto n. 8 – Cunardo, Strada Provinciale Luinese, 18	Ricettiva	340.000€
Lotto n. 9 – Rancio Valcuvia e Cunardo	Agricola	39.000€
<b>TOTALE</b>		<b>3.535.000€</b>

## SPECIFICHE DELLA VALUTAZIONE E FONTI

### Fonti

Abbiamo eseguito l'Incarico in accordo con la finalità indicataci e in base alla documentazione fornitaci dal Cliente, che abbiamo assunto essere completa e corretta.

- Relazione tecnica della Società Yard Valtech s.r.l. di Milano riportante data di stima 30/04/2010 e data del report al 15/05/2010;
- Perizia valutativa di ogni singola unità oggetto di analisi comprensiva della localizzazione, delle superfici e una breve descrizione;
- Dati catastali ed estratto di mappa
- Visure catastali;
- Certificati di destinazione urbanistica.

Eventuali altre fonti d'informazione sono specificatamente riportate nel Rapporto.

### La Proprietà

Il nostro Rapporto contiene un breve riassunto delle caratteristiche della proprietà sui cui si basa la nostra valutazione.

### Sopralluogo

Il sopralluogo alla Proprietà è stato svolto internamente.

I sopralluoghi sono stati effettuati da:

- Marinella Trossello MRICS il 20/11/2017;
- Giuseppe Gaffuri il 21/11/2017

### Consistenze

Non abbiamo eseguito alcuna misurazione della Proprietà, in conformità all'Incarico ricevuto, ma abbiamo fatto affidamento sulle superfici forniteci dal Cliente, che abbiamo assunto essere complete e corrette, e che ci è stato comunicato essere state calcolate in accordo con le più comuni prassi del mercato italiano.

### Aspetti Ambientali

Non abbiamo svolto, né siamo a conoscenza del contenuto di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, che possano essere state svolte sulla Proprietà e che possano contenere riferimenti a eventuali e/o accertate contaminazioni.

Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi passati o presenti della Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine

di stabilire se vi siano potenziali passività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.

### **Condizioni e Stato Manutentivo**

Non abbiamo condotto indagini strutturali, edilizie o eseguito indagini autonome sul sito, rilievi su parti esposte della struttura, che siano state coperte o rese inaccessibili, né istruito indagini volte a individuare la presenza e l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive pericolose in nessuna parte della Proprietà. Non siamo in grado, quindi, di dare alcuna garanzia che la Proprietà sia esente da difetti.

### **Urbanistica**

Abbiamo svolto indagini, presso la Pubblica Amministrazione, in merito allo stato urbanistico della Proprietà. Le informazioni riportate nel presente elaborato sono riconducibili agli atti resi disponibili dalla stessa sul sito istituzionale del Comune di Luino, Varese, Mesenzana, Cunardo, Rancio Valcuvia e Cuveglio.

Non ci riteniamo pertanto responsabili di eventuali conseguenze derivanti da informazioni scorrette e/o omissioni.

### **Titolo di Proprietà e Stato Locativo**

Dettagli del titolo di proprietà/possesso riguardanti la Proprietà e dell'eventuale situazione locativa ci sono stati forniti dal Cliente. Informazioni da atti, contratti o altri documenti riportati nel Rapporto derivano dai documenti pertinenti visionati. Sottolineiamo in ogni caso che l'interpretazione dei documenti riguardanti il titolo di proprietà/possesso (inclusi i pertinenti atti, contratti e autorizzazioni) è responsabilità del Vostro consulente legale.

L'analisi ha come oggetto unicamente la determinazione del Valore di Mercato della proprietà immobiliare e non di eventuali licenze commerciali e/o avviamenti a essa collegate.

## ASSUNZIONI VALUTATIVE

### Valore di Mercato

La presente valutazione è stata eseguita sulla base del “Valore di Mercato (Market Value)” che, considerando i disposti dell’ultima edizione del “RICS Valuation – Global Standards 2017” della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, è definito come:

*“l’ammontare stimato a cui un’attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni”.*

La valutazione rappresenta il valore che sarebbe espresso da un ipotetico contratto di vendita alla Data di Valutazione. Nessuna ulteriore deduzione o aggiustamento è richiesto per le spese di realizzazione o acquisizione - né per tassazioni che potrebbero sorgere nel caso di vendita.

Non sono stati considerati eventuali contratti, accordi *inter-company*, finanziamenti, obbligazioni, altri eventuali diritti sulla proprietà da parte di terzi.

Non è stata considerata la disponibilità o meno di accesso a sovvenzioni statali o della Comunità Europea.

### Valori Locativi

I valori locativi, eventualmente indicati nel Rapporto, sono quelli che sono stati da noi ritenuti appropriati per determinare i relativi valori di vendita e non sono necessariamente appropriati ad altri fini né essi necessariamente corrispondono alla definizione di Canone di Mercato (Market Rent) espressa dal “RICS Valuation – Global Standards”.

### La Proprietà

Dove appropriato, abbiamo considerato le vetrine commerciali delle unità retail e gli spazi espositivi come parte integrante della Proprietà.

Gli impianti degli edifici quali ascensori, centrale termica e altri impianti usualmente installati dal Proprietario sono stati considerati come facenti parte della Proprietà e dunque inclusi nella nostra valutazione.

Elementi specifici dei conduttori, quali attrezzature industriali, macchinari, arredi e apparecchiature commerciali speciali sono state escluse dalla nostra valutazione.

Tutti i riferimenti dimensionali e le citazioni dell'epoca costruttiva/d'installazione presenti nel Rapporto sono approssimati.

### **Questioni Ambientali**

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

(a) la Proprietà non sia contaminata e non sia soggetta a leggi ambientali, o proposte di legge, che possano influenzarla negativamente;

(b) la Proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale;

(c) la Proprietà posseda o possiederà, conformemente alle disposizioni nazionali in materia di trasferimento e locazione immobiliare, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) o equivalente.

### **Condizioni e Stato Manutentivo**

In assenza di alcuna informazione contraria, abbiamo assunto che:

(a) non siano presenti alla Data di Valutazione condizioni anomale del terreno o reperti archeologici che possano influire negativamente sulla presente o futura occupazione, sviluppo o valore della Proprietà;

(b) la Proprietà non sia in uno stato di decadimento, infestata o abbia difetti strutturali latenti;

(c) non siano stati usati durante la costruzione, o per le eventuali successive addizioni o migliorie, della Proprietà materiali, che ad oggi siano riconosciuti come dannosi o pericolosi o tecniche sospette, inclusi ma non limitati a materiali compositi; e

(d) i servizi, tutti i controlli e gli impianti ad essi associati, siano funzionanti e senza difetti.

Abbiamo altrimenti tenuto conto dell'età e delle apparenti condizioni generali della Proprietà. I commenti fatti sui dettagli della stessa non hanno lo scopo di esprimere opinioni o di dare suggerimenti

**Titolo di Proprietà,  
Pianificazione  
Urbanistica, Stato  
Locativo, Tassazione  
Fiscale, Requisiti di  
Legge e dalle  
Autorità Locali**

sulle condizioni di parti non ispezionate e non devono essere interpretate, nemmeno implicitamente, con valenza certificativa.

Se non diversamente indicato nel Rapporto, e in assenza d'informazioni contrarie, abbiamo considerato che:

(a) la Proprietà sia pienamente alienabile e libera da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione;

(b) tutti gli edifici sono stati costruiti prima dell'entrata in vigore o in conformità alle disposizioni urbanistiche vigenti, ovvero saranno costruiti in conformità ai disposti urbanistici ed edilizi vigenti alla Data di Valutazione, e sono oggetto di permessi permanenti che ne consentono l'uso attuale/considerato;

(c) la Proprietà non sia influenzata negativamente dallo strumento urbanistico vigente o da proposte di nuove infrastrutture;

(d) tutti gli edifici sono conformi, ovvero saranno pienamente conformi, a tutti i requisiti generali e/o dettati dalle autorità locali concernenti costruzione, prevenzione incendi, sanità e sicurezza e siano pertanto pienamente agibili;

(e) sia possibile, qualora si rendessero necessarie modifiche per rispettare le disposizioni relative al superamento delle barriere architettoniche, effettuare interventi sulla Proprietà solo attraverso costi marginali e occasionali;

(f) non ci siano miglioramenti contrattuali, ottenibili in sede di revisione o rinnovo, che avranno un impatto diretto sulla nostra opinione del canone di mercato;

(g) gli eventuali inquilini presenti adempiano, ovvero gli eventuali inquilini futuri adempieranno, ai loro obblighi nel quadro dei contratti di locazione considerati;

(h) non esistano restrizioni o limitazioni all'uso che possano influire negativamente sul valore espresso;

(i) ove pertinente, il Proprietario, qualora richiesto, non negherà il permesso all'alienazione della Proprietà;

(j) tutti gli spazi sfitti o destinati a uso strumentale alla Data di Valutazione possano essere considerati come liberi e disponibili; e

(k) in Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non è definibile a priori il livello di tassazione applicato per il trasferimento. Per definire il prezzo di transazione, se richiesto, saranno da aggiungere i costi professionali di acquisto, quali a esempio le consulenze tecniche e legali, e le più appropriate imposte in vigore per il suo trasferimento alla Data di Valutazione. Tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente Rapporto, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A.

---

# 3

## RELAZIONI DESCRITTIVE

---



## EXECUTIVE SUMMARY



Codice Asset	LOTTO 1
Città	LUINO
Indirizzo	VIA NAZARIO SAURO, 28 SUB 501 E 9
Provincia	VARESE
Regione	LOMBARDIA
Cliente	GRUPPO CIT
Numero Commessa	17-64VAL-0415
Data di Valutazione	01/12/2017
Valore di Mercato (€)	<b>100.000</b>

### La Proprietà

Oggetto di analisi è una porzione immobiliare composta da un negozio e un ufficio posti al piano terra di un più ampio fabbricato sviluppato su tre livelli oltre a interrato.

L'edificio sorge in posizione centrale di Luino in una via di vecchio impianto storico caratterizzato da edifici contigui su ambedue i lati della carreggiata e priva di aree a parcheggio.

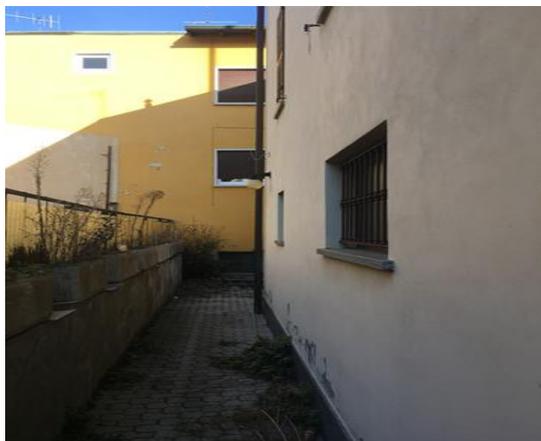
Il lotto di terreno su cui sorge il fabbricato di cui sono parte le unità oggetto di analisi, dispone di una piccola area pertinenziale che perimetra parte dell'edificio e permette di accedere sul fronte posteriore alla via Nazario Sauro.



Stato Attuale	Riepilogo dati della proprietà					
	Sopralluogo	Interno	Tecnico	Giuseppe Gaffuri	Data	21/11/2017
	Destinazione Prevalente					Commerciale
	G.L.A. Totale * (mq)	185	Locata (mq)	0	Sfitta (mq)	185
	Tasso di occupazione G.L.A.		0%			
	Canone annuo percepito da contratti in essere (€)					0
Ottimizzazione	Riepilogo parametri di stima adottati					
	Destinazione prevalente ottimizzata					Commerciale
	Capex / Manutenzioni straordinarie (€)					0
	Valore di mercato destinazione prevalente (€/mq)					
	Tasso di inflazione					1,40%
	Market growth iniziale		1,40%	Market growth a regime		1,40%
	Tasso di attualizzazione riconversione					9,00%
	VALORE DI MERCATO AL 01/12/2017 (€)					100.000
	Valore unitario medio di mercato sulla superficie commerciale (€/mq)					561



FOTOGRAFIE





## PROPERTY REPORT

### Localizzazione

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata in via Nazario Sauro al numero civico 10-12 nel Comune di Luino, cittadina di circa 15.000 abitanti ubicata sulle sponde orientali del Lago Maggiore e polo turistico ed economico dell'Alto Varesotto. Il capoluogo di provincia è raggiungibile percorrendo in direzione sud la strada statale n. 394 per circa 25 km e lambendo il lago di Gavirate (o Varese) o in alternativa imboccando la S.S. n. 233 cosiddetta "Valganna" per circa 20 km.

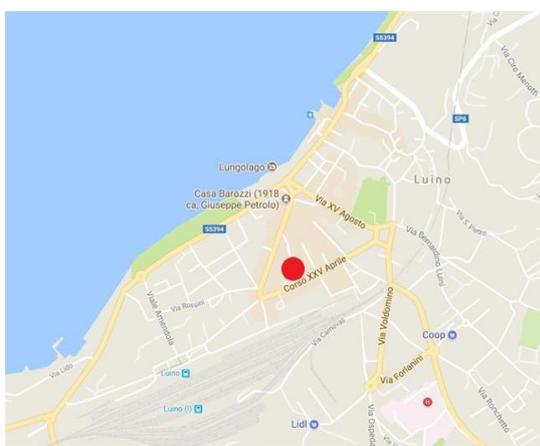
Luino è ottimamente collegato con il vicino territorio elvetico da cui confina ad est percorrendo la via Provinciale Fornasette per circa 2 km fino alla frontiera omonima o in alternativa costeggiando il fiume Tresa fino ad accedere alla frontiera di Ponte Tresa. La stazione ferroviaria in centro città permette di raggiungere Luino da tutti i principali poli economici dall'alto varesotto fino al territorio piemontese.

Una rete di navigazione lacustre collega la città con le sponde occidentali del Lago Maggiore e le località turistiche di forte richiamo come Stresa e le isole Borromee.

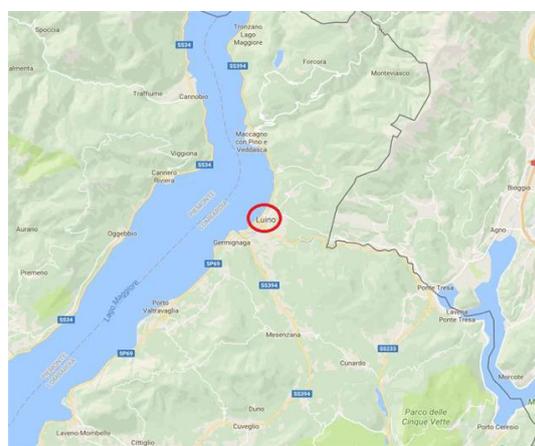
La viabilità urbana di Luino è imperniata sul viale Dante Alighieri che costeggia tutto il lungolago, mentre la parte storica è rinchiusa nel triangolo dettato dalle vie Vittorio Veneto, XXV Aprile e XV Agosto.

Il tessuto urbano circostante il bene in esame, è di vecchio impianto edificatorio con realizzazioni anche riconducibili agli inizi degli anni 60/70 con destinazioni residenziali ai piani alti, lasciando sporadiche attività commerciali al piano terreno. I negozi sono presenti sulle vicine via Veneto e Corso XXV Aprile.

### Inquadramento Generale



### Inquadramento di Zona





## Descrizione

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è parte di edificio sviluppato su tre livelli. L'edificio sorge su una via di angusta carreggiata e delimitata da edifici contigui. L'epoca di realizzazione si può fare risalire ai primi anni del dopoguerra e nel corso degli anni successivi ha subito diversi interventi manutentivi fino alla conformazione attuale.

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura perimetrale piena con solai in laterocemento e tetto a falde con orditura in legname e manto in coppi a canale. Sulle facciate, intonacate a civile e tinteggiate con colori tenui dalle tinte calde, sono impaginate le aperture costituite da serramenti in legno con persiane ad alette orizzontali alla "Lombarda".

Il piano terra, costituito da due porzioni aventi una destinazione di negozio e l'altra destinazione di ufficio, presenta con un unico vano diviso con una parete in cartongesso e un piccolo wc in prossimità del vano scala condominiale. I serramenti esterni risultano in ferro con cristalli antisfondamento.

La pavimentazione interna è costituita da piastrelle in ceramica monocottura.

Le unità immobiliari oggetto di analisi possiedono impianti autonomi composti da caldaie murali a parete e corpi radianti in ferro, oltre a impianto elettrico, citofono, allacciamento alla rete idrica e fognaria cittadina. Si evidenzia che gli impianti necessitano interventi manutentivi e di adeguamento alle normative attuali prima di un possibile utilizzo. Lo stato conservativo del tetto risulta precario e necessita di un intervento straordinario e mirato alla verifica delle perdite ed infiltrazioni, inoltre sono state riscontrate tracce di muffe e umidità di risalita nei locali al piano interrato. Per questa ragioni la condizione generale dello stabile è da ritenersi insufficiente.



## Consistenze

### Riepilogo

G.E.A.	Totale (mq)	185,00		
G.L.A.	Totale (mq)	185,00	Sfitta (mq)	185,00
			Locata (mq)	0,00

### Dettaglio superfici per piano

Piano	Destinazione	Stato	G.E.A. (mq)	G.L.A. (mq)	Box/P Auto (n.)
interrato	Cantina/Magazzino	Lib	60,00	60,00	
terra	Negozio sub.9	Lib	60,00	60,00	
	Ufficio sub 501	Lib	65,00	65,00	
<b>Totale</b>			<b>185,00</b>	<b>185,00</b>	



## Dati Catastali

### Catasto Fabbricati

Dati Identificativi				Dati Classamento						
S.U.	Foglio	P.IIa	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat. (mq)	Rendita (€)
7	4048	501		1		A/10	1	4,00 vani	0,00	1.022,58
7	4048	9		1		C/1	14	59,00 mq	0,00	1.739,89



## Urbanistica

Secondo il Piano Governo Territorio vigente del Comune di Luino (VA) approvato con Delibera C.C. n. 3 del 25/02/2014 la proprietà ricade in Ambito Residenziale in "Zona di Completamento B1" ed è normato dal presente articolo ART. 36. delle NTA come ZONE B DI COMPLETAMENTO:

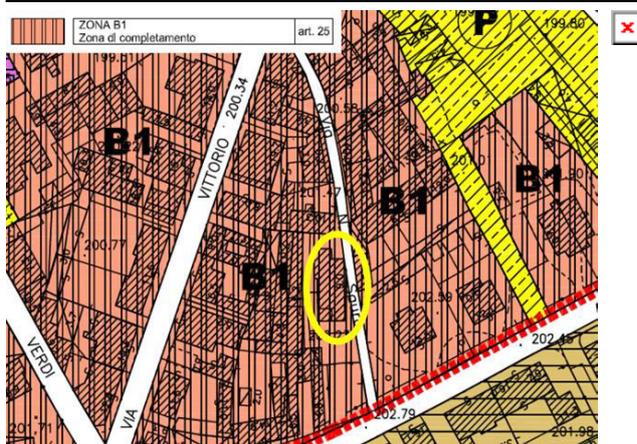
1. La destinazione d'uso di queste zone è quella prevista dall'ART. 5 delle presenti Norme.
2. In queste zone il Piano si attua di norma mediante permesso di costruire, nel rispetto degli indici di seguito indicati.
3. Nei casi esplicitamente individuati con simbolo grafico nelle tavole di azzonamento, l'intervento è attuabile con permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà prevedere il vincolo di cessione dell'area a servizi se e quando indicata in cartografia, la realizzazione delle opere pubbliche previste nel presente articolo, comunque a onere e carico del soggetto attuatore, che nella loro totalità possono essere scorporate dagli oneri di urbanizzazione, o altri impegni che vincolano la realizzazione degli interventi.
4. L'indice di sfruttamento fondiario è quello relativo alla zona entro la quale le aree sono collocate, mentre gli specifici impegni richiesti ad ogni area sono i seguenti:  
  
3 - 4 Deposito auto e officina: obbligo di trasferimento delle attività di deposito, manutenzione, movimentazione di autobus e automezzi da trasporto in zona produttiva esistente (zone D) o prevista (zone TR) nei casi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e recupero delle volumetrie degli edifici adibiti alle suddette attività.
5. I parametri urbanistici ed edilizi delle zone B sono di seguito indicati:

Per le zone B1

- If 1,50 mc./mq. indice di densità fondiaria
- H 13,00 ml. altezza massima delle costruzioni:
- Rc 1/2 rapporto massimo di copertura
- Dc 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà
- Ds 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade
- Da 1 albero/arbusto 200 mq di If

Strumento Urbanistico Vigente

Strumento Urbanistico Adottato/Approvato





## Mercato Immobiliare

Analizzato il mercato immobiliare locale di riferimento e sentiti gli operatori del settore si evince una certa staticità delle compravendite di immobili residenziali a favore di un lieve incremento delle locazioni. L'area cittadina che privilegia le contrattazioni è certamente dettata dalla visibilità del lago ovvero immobili con viste panoramiche sono ancora richiesti sul mercato immobiliare, tralasciando le vie secondarie o il centro storico poco accessibile con le vetture.

Appartamenti di superficie compresa da 60-110 mq (trilocale-quadrilocale) in buono stato conservativo e che non necessitano di interventi manutentivi rilevanti, possono variare da 1.900 a 2.300 €/mq se esposti alla vista del lago, se gli stessi sono ubicati in zone meno pregiate i valori scendono del 15-25% assestandosi tra 1.400 e 1.600 €/mq e le locazioni tra 60-80 €/mq/annuo .

Se lo stato manutentivo del bene risulta sufficiente o necessitano interventi di rifacimento o adeguamento degli impianti, gli appartamenti sono compravenduti tra 800 e 1.100 €/mq.

Gli uffici rispecchiano i valori delle abitazioni in quanto trattasi nella maggior dei casi, di studi tradizionali (non open space) di professionisti o aziende private, fatta eccezione della locazione che può assestarsi dai 60 ai 100 €/mq/annuo.

I negozi infine sono fortemente condizionati se hanno affacci su vie di buon transito veicolare o fronte lago, qui gli affitti possono sfiorare i 200 €/mq/annuo. Decisamente più bassi i parametri, se ubicati nelle vie secondarie o poco visibili dove i valori sono compresi tra 60-120 €/mq/annuo.



## Comparativi

1 Luino, Via Cesare Battisti						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Centrale	Terziaria	Buona	151	1.700	260.000	
Descrizione Ufficio sviluppato su due livelli in posizione d'angolo con buona visibilità, buono stato manutentivo.						
2 Luino, Via Lugano						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Centrale	Residenziale	Ristrutturato	60	1.070	64.000	
Descrizione Appartamento al piano terra ristrutturato. Autonomo, giardino in comune con il condominio e vista lago.						
3 Luino, Via Santa Rita						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Periferica	Residenziale	Ristrutturato	69	1.160	80.000	
Descrizione Appartamento al piano terra ristrutturato, autonomo.						
4 Luino, Via Vittorio Veneto						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Centrale	Residenziale	Da Ristrutturare	70	1.100	78.000	
Descrizione Appartamento al secondo e ultimo piano di stabile su due livelli, da ristrutturare. Bilocale con locali di sgombero e cantina.						
5 Luino, Via Don Piero Folli						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Periferica	Residenziale	Buono	70	1.000	70.000	
Descrizione Appartamento al secondo piano in discreto stato con riscaldamento autonomo .						
6 Luino, Via Asmara						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Periferica	Residenziale	Da Ristrutturare	64	940	60.000	
Descrizione Appartamento al secondo e ultimo piano di stabile storico su tre livelli.						



## Considerazioni Valutative

La valutazione della proprietà in oggetto è stata effettuata attraverso l'applicazione del Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Le unità sono state considerate libere e disponibili, nelle condizioni manutentive in cui si trovano e nella destinazione attualmente in essere.

I valori unitari scelti alla base della valutazione considerano sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impiantistiche del bene in esame. Per questa ragione è necessario ribadire il precario stato manutentivo delle unità in esame e del fabbricato nella sua completezza con necessari interventi inerenti la copertura e dunque di natura condominiale.

Il valore ottenuto dall'applicazione dei parametri unitari alle superfici comunicate, è stato inserito all'interno di un Flusso di Cassa che tenga in considerazione i tempi di possibile assorbimento delle unità oggetto di analisi e i costi di gestione di ogni unità analizzata. Il processo estimativo è stato opportunamente aggiornato ad un tasso di sconto congruo con i rischi dell'operazione.

I costi di gestione sono stati considerati come segue:

- Imposta Comunale: calcolata sulla base della rendita catastale del bene analizzata;
- Assicurazione: assunta pari al 0.01% del Costo di Ricostruzione a Nuovo da noi stimato;
- Riserve di Manutenzione Straordinaria: assunte pari al 0.02% del Costo di Ricostruzione a Nuovo da noi stimato.

In considerazione dell'attuale momento di mercato è importante precisare che le unità facenti parte dei Lotti 1, 2, 3 e 4 potrebbero essere acquisite da un solo soggetto sviluppatore, al fine di inserire i lotti in un progetto unitario per la completa ristrutturazione del bene. Il valore potrebbe dunque essere soggetto ad un possibile sconto compreso tra il 15 e il 20% dell'importo totale derivato dalla somma dei singoli lotti.

Nella loro attribuzione abbiamo tenuto in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative dell'immobile in oggetto che di seguito vengono riportate, le quali sono parte fondamentale nella determinazione del più corretto valore di mercato.

### Fattori positivi:

- Buon taglio dimensionale (unità immobiliari di 60 e 65 mq);
- Possibilità di uso residenziale per le unità poste al piano terra;
- Possibilità di unire le due unità di ogni piano così da ottenere spazi interni maggiormente confortevoli;
- Impianti autonomi per le singole unità.

### Fattori negativi:

- Mercato immobiliare statico con poca richiesta;
- Assenza di parcheggi o posti auto accessorie alle unità;
- Ubicazione in una zona centrale ma secondaria rispetto alle vie commerciali di transito;
- Mediocre stato manutentivo (necessari interventi sia edili che impiantistici al fabbricato);
- L'unico vano scala che collega verticalmente le unità immobiliari del fabbricato è sprovvisto di ascensore;
- L'immobile si colloca in corrispondenza di una strada con una limitata larghezza tale da precludere l'agevole transito;
- Unità immobiliari, ai piani bassi, dotati di scarsa illuminazione naturale;
- Ogni piano del fabbricato dispone di due unità ciascuna con un solo affaccio per lato (o fronte o retro);
- Scarso transito pedonale, esclusivamente dei residenti;
- Immobile con scarsa appetibilità.



## VALUTAZIONE

### Costi di Gestione Annui

Tassa di proprietà (€)			1.981
Assicurazione fabbricati	Valore per CRN		0,1%
Riserve per man. straord.	Valore per CRN		0,2%
Imposta di registro	Valore per canone percepito		0,5%

### Dettaglio Valori di vendita

#### Superfici Libere

Destinazione	Piano	G.L.A. (mq)	Box / P.Auto (n.)	Valore unitario da vendita (€/mq - €/n.)	Valore da vendita (€)
Cantina	Interrato	60,00		350	21.000
Commerciale	Terra	60,00		1.000	60.000
Uffici	Terra	65,00		900	58.500
<b>Totale</b>					<b>139.500</b>
<b>Totale complessivo</b>					<b>139.500</b>



Data di Stima 01/12/2017

Unico

Tasso di Attualizzazione Riconversione 9,00%

Tasso di Inflazione 1,40%

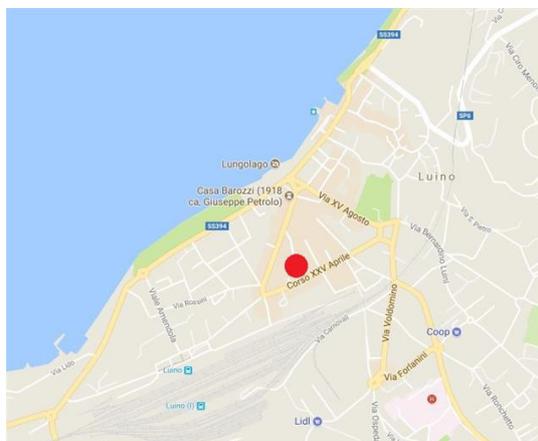
(Euro x 000)		1	2	3	TOT
	dal	02/12/2017	02/12/2018	02/12/2019	
	al	01/12/2018	01/12/2019	01/12/2020	
Crescita del Mercato	%	1,40%	1,40%	1,40%	
Crescita del Mercato Cumulata	%	101,40%	102,82%	104,26%	
Redditi da Locazione					
Canone Percepito	€				
Totale Canone Percepito	€				
<b>Ricavi da Vendite</b>	€			140	140
Ricavi da Vendite Rivalutati	€			145	145
Altri Ricavi					
Altri Ricavi da Conduttori	€				
Totale Altri Ricavi	€				
Mancati Redditi					
<b>Totale Lordo da Locazione</b>	€				
CapEx / Costi indiretti					
Manutenzione Straordinaria	€				
CapEx	€				
Costi di Gestione Diretta					
Amministrazione	€				
Amministrazione Rilocalazione	€				
Riserve per Manutenzione Straordinaria	€	-0,33	-0,34	-0,34	-1,01
Assicurazione Fabbricati	€	-0,17	-0,17	-0,17	-0,51
Tassa di Proprietà	€	-1,98	-1,98	-1,98	-5,94
Tassa di Registro	€				
Spese Condominiali su Sfitto	€				
Varie	€				
Costi Commercializzazione	€			-2,91	-3
<b>Totale Costi</b>	€	-2	-2	-5	-10
<b>Flusso di Cassa Netto</b>	€	-2	-2	140	135
Fattore Attualizzazione Canoni		1	1	1	
Fattore Attualizzazione Riconversione		0,917	0,842	0,772	
<b>Flusso di Cassa Netto Attualizzato</b>	€	-2	-2	108	104

Valore di Mercato

€100.000



## EXECUTIVE SUMMARY



Codice Asset	LOTTO 2
Città	LUINO
Indirizzo	VIA NAZARIO SAURO, 28 SUB 10
Provincia	VARESE
Regione	LOMBARDIA
Cliente	GRUPPO CIT
Numero Commessa	17-64VAL-0415
Data di Valutazione	01/12/2017
Valore di Mercato (€)	<b>50.000</b>

### La Proprietà

Oggetto di analisi è una porzione immobiliare posta al primo piano di un più ampio fabbricato sviluppato su tre livelli oltre a interrato avente un solo affaccio in corrispondenza della via Nazario Sauro.

L'edificio sorge in posizione centrale di Luino in una via di vecchio impianto storico caratterizzato da edifici contigui sui ambedue lati della carreggiata e priva di aree a parcheggio.

Il lotto di cui è parte il fabbrico dispone di una piccola area pertinenziale che perimetra parte dell'edificio e permette di accedere sul fronte posteriore alla via Nazario Sauro.



Stato Attuale	Riepilogo dati della proprietà					
	Sopralluogo	Interno	Tecnico	Giuseppe Gaffuri	Data	21/11/2017
	Destinazione Prevalente					Residenziale
	G.L.A. Totale * (mq)	65	Locata (mq)	0	Sfitta (mq)	65
	Tasso di occupazione G.L.A.		0%			
	Canone annuo percepito da contratti in essere (€)					0
Ottimizzazione	Riepilogo parametri di stima adottati					
	Destinazione prevalente ottimizzata					Residenziale
	Capex / Manutenzioni straordinarie (€)					0
	Valore di mercato destinazione prevalente (€/mq)					0
	Tasso di inflazione					1,40%
	Market growth iniziale		1,40%	Market growth a regime		1,40%
	Tasso di attualizzazione riconversione					7,00%
	<b>VALORE DI MERCATO AL 01/12/2017 (€)</b>					<b>50.000</b>
	Valore unitario medio di mercato sulla superficie commerciale (€/mq)					776



FOTOGRAFIE





## PROPERTY REPORT

### Localizzazione

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata in via Nazario Sauro al numero civico 10-12 nel Comune di Luino, cittadina di circa 15.000 abitanti ubicata sulle sponde orientali del Lago Maggiore e polo turistico ed economico dell'Alto Varesotto. Il capoluogo di provincia è raggiungibile percorrendo in direzione sud la strada statale n. 394 per circa 25 km e lambendo il lago di Gavirate (o Varese) o in alternativa imboccando la S.S. n. 233 cosiddetta "Valganna" per circa 20 km.

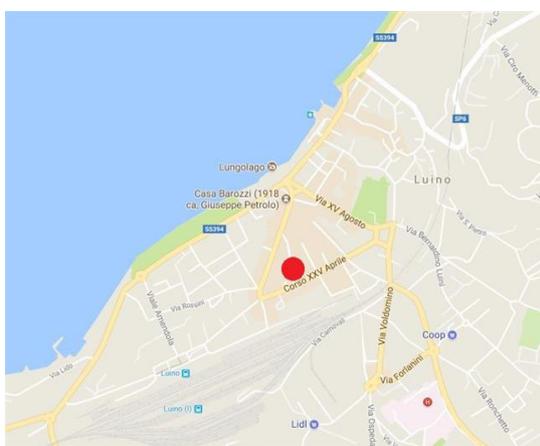
Luino è ottimamente collegato con il vicino territorio elvetico da cui confina ad est percorrendo la via Provinciale Fornasette per circa 2 km fino alla frontiera omonima o in alternativa costeggiando il fiume Tresa fino ad accedere alla frontiera di Ponte Tresa. La stazione ferroviaria in centro città permette di raggiungere Luino da tutti i principali poli economici dall'alto varesotto fino al territorio piemontese.

Una rete di navigazione lacustre collega la città con le sponde occidentali del Lago Maggiore e le località turistiche di forte richiamo come Stresa e le isole Borromee.

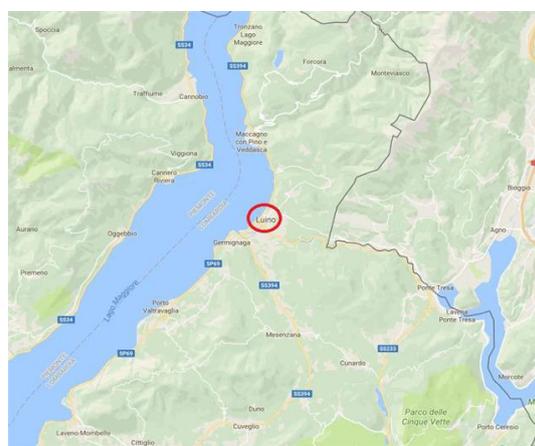
La viabilità urbana di Luino è imperniata sul viale Dante Alighieri che costeggia tutto il lungolago, mentre la parte storica è rinchiusa nel triangolo dettato dalle vie Vittorio Veneto, XXV Aprile e XV Agosto.

Il tessuto urbano circostante il bene in esame, è di vecchio impianto edificatorio con realizzazioni anche riconducibili agli inizi degli anni 60/70 con destinazioni residenziali ai piani alti, lasciando sporadiche attività commerciali al piano terreno. I negozi sono presenti sulle vicine via Veneto e Corso XXV Aprile.

### Inquadramento Generale



### Inquadramento di Zona





## Descrizione

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è parte di edificio sviluppato su tre livelli. L'edificio sorge su una via di angusta carreggiata e delimitata da edifici contigui. L'epoca di realizzazione si può fare risalire ai primi anni del dopoguerra e nel corso degli anni successivi ha subito diversi interventi manutentivi fino alla conformazione attuale.

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura perimetrale piena con solai in laterocemento e tetto a falde con orditura in legname e manto in coppi a canale. Sulle facciate, intonacate a civile e tinteggiate con colori tenui dalle tinte calde, sono impaginate le aperture costituite da serramenti in legno con persiane ad alette orizzontali alla "Lombarda".

Le unità immobiliari poste ai piani terra (Lotto n. 1) dispongono di doppio ingresso da strada e condominiale. Le unità immobiliari poste al primo e secondo piano (Lotti n. 2, 3 e 4) possiedono ingresso da un vano scala avente accesso in posizione posteriore al fabbricato e composto da un solo vano scala di ridotte dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di analisi si compone di due locali oltre a servizio igienico con un solo affaccio in corrispondenza di via Nazario Sauro per complessivi 65 mq. Internamente la porzione presenta partizioni in muratura forata, pavimenti in piastrelle in ceramica monocottura e rivestimenti in ceramica smaltata per il bagno e l'angolo cottura e in intonaco civile tinteggiato per le restanti parti. Le finiture sono di livello medio risalenti agli anni '90 del novecento.

Ogni unità immobiliare facente parte dell'edificio possiede impianti autonomi composti da caldaie murali a parete e corpi radianti in ferro, oltre a impianto elettrico, citofono, allacciamento alla rete idrica e fognaria cittadina. Si evidenzia che gli impianti necessitano interventi manutentivi e di adeguamento alle normative attuali prima di un possibile utilizzo. Lo stato conservativo del tetto risulta precario e necessita di un intervento straordinario e mirato alla verifica delle perdite ed infiltrazioni, inoltre sono state riscontrate tracce di muffe e umidità di risalita nei locali al piano interrato. Per questa ragione la condizione generale dello stabile è da ritenersi insufficiente.



## Consistenze

### Riepilogo

G.E.A.	Totale (mq)	65,00		
G.L.A.	Totale (mq)	65,00	Sfitta (mq) 65,00	Locata (mq) 0,00

### Dettaglio superfici per piano

Piano	Destinazione	Stato	G.E.A. (mq)	G.L.A. (mq)	Box/P Auto (n.)
primo	Residenziale	Lib	65,00	65,00	
<b>Totale</b>			<b>65,00</b>	<b>65,00</b>	



## Dati Catastali

Catasto Fabbricati

Dati Identificativi				Dati Classamento						
S.U.	Foglio	P.IIa	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat. (mq)	Rendita (€)
7	4048	10		1		A/3	4	3,00 vani	0,00	232,41



## Urbanistica

Secondo il Piano Governo Territorio vigente del Comune di Luino (VA) approvato con Delibera C.C. n. 3 del 25/02/2014 la proprietà ricade in Ambito Residenziale in "Zona di Completamento B1" ed è normato dal presente articolo ART. 36. delle NTA come ZONE B DI COMPLETAMENTO:

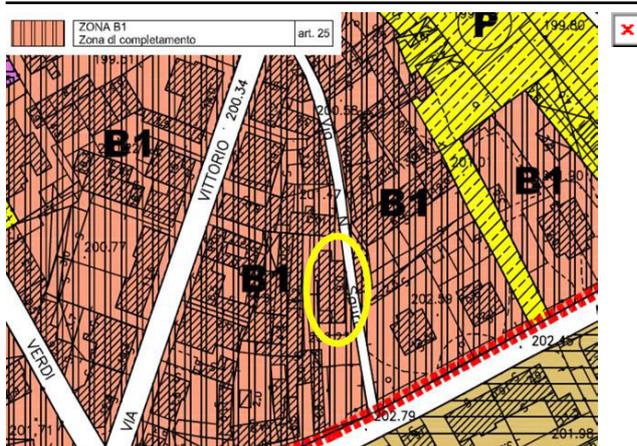
1. La destinazione d'uso di queste zone è quella prevista dall'ART. 5 delle presenti Norme.
2. In queste zone il Piano si attua di norma mediante permesso di costruire, nel rispetto degli indici di seguito indicati.
3. Nei casi esplicitamente individuati con simbolo grafico nelle tavole di azzonamento, l'intervento è attuabile con permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà prevedere il vincolo di cessione dell'area a servizi se e quando indicata in cartografia, la realizzazione delle opere pubbliche previste nel presente articolo, comunque a onere e carico del soggetto attuatore, che nella loro totalità possono essere scorporate dagli oneri di urbanizzazione, o altri impegni che vincolano la realizzazione degli interventi.
4. L'indice di sfruttamento fondiario è quello relativo alla zona entro la quale le aree sono collocate, mentre gli specifici impegni richiesti ad ogni area sono i seguenti:  
  
3 - 4 Deposito auto e officina: obbligo di trasferimento delle attività di deposito, manutenzione, movimentazione di autobus e automezzi da trasporto in zona produttiva esistente (zone D) o prevista (zone TR) nei casi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e recupero delle volumetrie degli edifici adibiti alle suddette attività.
5. I parametri urbanistici ed edilizi delle zone B sono di seguito indicati:

Per le zone B1

- If 1,50 mc./mq. indice di densità fondiaria
- H 13,00 ml. altezza massima delle costruzioni:
- Rc 1/2 rapporto massimo di copertura
- Dc 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà
- Ds 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade
- Da 1 albero/arbusto 200 mq di If

Strumento Urbanistico Vigente

Strumento Urbanistico Adottato/Approvato





## Mercato Immobiliare

Analizzato il mercato immobiliare locale di riferimento e sentiti gli operatori del settore si evince una certa staticità delle compravendite di immobili residenziali a favore di un lieve incremento delle locazioni. L'area cittadina che privilegia le contrattazioni è certamente dettata dalla visibilità del lago ovvero immobili con viste panoramiche sono ancora richiesti sul mercato immobiliare, tralasciando le vie secondarie o il centro storico poco accessibile con le vetture.

Appartamenti di superficie compresa da 60-110 mq (trilocale-quadrilocale) in buono stato conservativo e che non necessitano di interventi manutentivi rilevanti, possono variare da 1.900 a 2.300 €/mq se esposti alla vista del lago, se gli stessi sono ubicati in zone meno pregiate i valori scendono del 15-25% assestandosi tra 1.400 e 1.600 €/mq e le locazioni tra 60-80 €/mq/annuo .

Se lo stato manutentivo del bene risulta sufficiente o necessitano interventi di rifacimento o adeguamento degli impianti, gli appartamenti sono compravenduti tra 800 e 1.100 €/mq.

Gli uffici rispecchiano i valori delle abitazioni in quanto trattasi nella maggior dei casi, di studi tradizionali (non open space) di professionisti o aziende private, fatta eccezione della locazione che può assestarsi dai 60 ai 100 €/mq/annuo.

I negozi infine sono fortemente condizionati se hanno affacci su vie di buon transito veicolare o fronte lago, qui gli affitti possono sfiorare i 200 €/mq/annuo. Decisamente più bassi i parametri, se ubicati nelle vie secondarie o poco visibili dove i valori sono compresi tra 60-120 €/mq/annuo.



## Comparativi

1 Luino, Via Cesare Battisti						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Centrale	Terziaria	Buona	151	1.700	260.000	
Descrizione Ufficio sviluppato su due livelli in posizione d'angolo con buona visibilità, buono stato manutentivo.						
2 Luino, Via Lugano						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Centrale	Residenziale	Ristrutturato	60	1.070	64.000	
Descrizione Appartamento al piano terra ristrutturato. Autonomo, giardino in comune con il condominio e vista lago.						
3 Luino, Via Santa Rita						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Periferica	Residenziale	Ristrutturato	69	1.160	80.000	
Descrizione Appartamento al piano terra ristrutturato, autonomo.						
4 Luino, Via Vittorio Veneto						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Centrale	Residenziale	Da Ristrutturare	70	1.100	78.000	
Descrizione Appartamento al secondo e ultimo piano di stabile su due livelli, da ristrutturare. Bilocale con locali di sgombero e cantina.						
5 Luino, Via Don Piero Folli						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Periferica	Residenziale	Buono	70	1.000	70.000	
Descrizione Appartamento al secondo piano in discreto stato con riscaldamento autonomo .						
6 Luino, Via Asmara						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Periferica	Residenziale	Da Ristrutturare	64	940	60.000	
Descrizione Appartamento al secondo e ultimo piano di stabile storico su tre livelli.						



## Considerazioni Valutative

La valutazione della proprietà in oggetto è stata effettuata attraverso l'applicazione del Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

L'unità è stata considerata libera e disponibile, nelle condizioni manutentive in cui si trovano e nella destinazione attualmente in essere.

I valori unitari scelti alla base della valutazione considerano sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impiantistiche del bene in esame. Per questa ragione è necessario ribadire il precario stato manutentivo delle unità in esame e del fabbricato nella sua completezza con necessari interventi inerenti la copertura e dunque di natura condominiale.

Il valore ottenuto dall'applicazione dei parametri unitari alla superficie comunicata, è stato inserito all'interno di un Flusso di Cassa che tenga in considerazione i tempi di possibile assorbimento delle unità oggetto di analisi e i costi di gestione di ogni unità analizzata. Il processo estimativo è stato opportunamente aggiornato ad un tasso di scontro congruo con i rischi dell'operazione.

I costi di gestione sono stati considerati come segue:

- Imposta Comunale: calcolata sulla base della rendita catastale del bene analizzata;
- Assicurazione: assunta pari al 0.01% del Costo di Ricostruzione a Nuovo da noi stimato;
- Riserve di Manutenzione Straordinaria: assunte pari al 0.02% del Costo di Ricostruzione a Nuovo da noi stimato.

In considerazione dell'attuale momento di mercato è importante precisare che le unità facenti parte dei Lotti 1, 2, 3 e 4 potrebbero essere acquisite da un solo soggetto sviluppatore, al fine di inserire le porzioni in un progetto unitario per la completa ristrutturazione del bene. Il valore potrebbe dunque essere soggetto ad un possibile sconto compreso tra il 15 e il 20% dell'importo totale derivato dalla somma dei singoli lotti.

Nella loro attribuzione abbiamo tenuto in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative dell'immobile in oggetto che di seguito vengono riportate, le quali sono parte fondamentale nella determinazione del più corretto valore di mercato.

### **Fattori positivi:**

- Buon taglio dimensionale (unità immobiliare di 65 mq);
- Impianti autonomi per le singole unità.

### **Fattori negativi:**

- Mercato immobiliare statico con poca richiesta;
- Assenza di parcheggi o posti auto accessorie alle unità;
- Ubicazione in una zona centrale ma secondaria rispetto alle vie commerciali di transito;
- Mediocre stato manutentivo (necessari interventi sia edili che impiantistici al fabbricato e all'unità singola);
- L'unico vano scala che collega verticalmente le unità immobiliari del fabbricato è sprovvisto di ascensore;
- L'immobile si colloca in corrispondenza di una strada con una limitata larghezza tale da precludere l'agevole transito;
- Unità immobiliare con un solo affaccio;
- Scarso transito pedonale, esclusivamente dei residenti;
- Immobile con scarsa appetibilità.



## VALUTAZIONE

## Costi di Gestione Annui

Tassa di proprietà (€)			398
Assicurazione fabbricati	Valore per CRN		0,1%
Riserve per man. straord.	Valore per CRN		0,2%
Imposta di registro	Valore per canone percepito		0,5%

## Dettaglio Valori di vendita

## Superfici Libere

Destinazione	Piano	G.L.A. (mq)	Box / P.Auto (n.)	Valore unitario da vendita (€/mq - €/n.)	Valore da vendita (€)
Residenziale	Primo	65,00		900	58.500
<b>Totale</b>					<b>58.500</b>
<b>Totale complessivo</b>					<b>58.500</b>



Lotto 2 - Luino, Via Nazario Sauro, 28 sub 10

Data di Stima 01/12/2017

Unico

Tasso di Attualizzazione Riconversione 7,00%

Tasso di Inflazione 1,40%

(Euro x 000)		1	2	TOT
	dal	02/12/2017	02/12/2018	
	al	01/12/2018	01/12/2019	
Crescita del Mercato	%	1,40%	1,40%	
Crescita del Mercato Cumulata	%	101,40%	102,82%	
Redditi da Locazione				
Canone Percepito	€			
Totale Canone Percepito	€			
<b>Ricavi da Vendite</b>	<b>€</b>		<b>58</b>	<b>58</b>
Ricavi da Vendite Rivalutati	€		60	60
Altri Ricavi				
Altri Ricavi da Conduttori	€			
Totale Altri Ricavi	€			
Mancati Redditi				
<b>Totale Lordo da Locazione</b>	<b>€</b>			
CapEx / Costi indiretti				
Manutenzione Straordinaria	€			
CapEx	€			
Costi di Gestione Diretta				
Amministrazione	€			
Amministrazione Rilocalazione	€			
Riserve per Manutenzione Straordinaria	€	-0,13	-0,13	-0,25
Assicurazione Fabbricati	€	-0,06	-0,06	-0,13
Tassa di Proprietà	€	-0,40	-0,40	-0,80
Tassa di Registro	€			
Spese Condominiali su Sfitto	€			
Varie	€			
Costi Commercializzazione	€		-1,20	-1
<b>Totale Costi</b>	<b>€</b>	<b>-1</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>
<b>Flusso di Cassa Netto</b>	<b>€</b>	<b>-1</b>	<b>58</b>	<b>58</b>
Fattore Attualizzazione Canoni		1	1	
Fattore Attualizzazione Riconversione		0,935	0,873	
<b>Flusso di Cassa Netto Attualizzato</b>	<b>€</b>	<b>-1</b>	<b>51</b>	<b>50</b>

Valore di Mercato

€50.000



## EXECUTIVE SUMMARY



Codice Asset	LOTTO 3
Città	LUINO
Indirizzo	VIA NAZARIO SAURO, 28 SUB 502
Provincia	VARESE
Regione	LOMBARDIA
Cliente	GRUPPO CIT
Numero Commessa	17-64VAL-0415
Data di Valutazione	01/12/2017
Valore di Mercato (€)	<b>47.000</b>

### La Proprietà

Oggetto di analisi è una porzione immobiliare posta al primo piano di un più ampio fabbricato sviluppato su tre livelli oltre a interrato, avente un solo affaccio in corrispondenza del retro del fabbricato posto in corrispondenza di via Nazario Sauro a Luino.

L'edificio sorge in posizione centrale di Luino in una via di vecchio impianto storico caratterizzato da edifici contigui sui ambedue lati della carreggiata e priva di aree a parcheggio.

Il lotto di cui è parte il fabbrico dispone di una piccola area pertinenziale che perimetra parte dell'edificio e permette di accedere sul fronte posteriore alla via Nazario Sauro.



Stato Attuale	Riepilogo dati della proprietà					
	Sopralluogo	Interno	Tecnico	Giuseppe Gaffuri	Data	21/11/2017
	Destinazione Prevalente					Residenziale
	G.L.A. Totale * (mq)	65	Locata (mq)	0	Sfitta (mq)	65
	Tasso di occupazione G.L.A.		0%			
	Canone annuo percepito da contratti in essere (€)					0
Ottimizzazione	Riepilogo parametri di stima adottati					
	Destinazione prevalente ottimizzata					Residenziale
	Capex / Manutenzioni straordinarie (€)					0
	Valore di mercato destinazione prevalente (€/mq)					0
	Tasso di inflazione					1,40%
	Market growth iniziale		1,40%	Market growth a regime		1,40%
	Tasso di attualizzazione riconversione					7,00%
	<b>VALORE DI MERCATO AL 01/12/2017 (€)</b>					<b>47.000</b>
	Valore unitario medio di mercato sulla superficie commerciale (€/mq)					728



FOTOGRAFIE





## PROPERTY REPORT

### Localizzazione

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata in via Nazario Sauro al numero civico 10-12 nel Comune di Luino, cittadina di circa 15.000 abitanti ubicata sulle sponde orientali del Lago Maggiore e polo turistico ed economico dell'Alto Varesotto. Il capoluogo di provincia è raggiungibile percorrendo in direzione sud la strada statale n. 394 per circa 25 km e lambendo il lago di Gavirate (o Varese) o in alternativa imboccando la S.S. n. 233 cosiddetta "Valganna" per circa 20 km.

Luino è ottimamente collegato con il vicino territorio elvetico da cui confina ad est percorrendo la via Provinciale Fornasette per circa 2 km fino alla frontiera omonima o in alternativa costeggiando il fiume Tresa fino ad accedere alla frontiera di Ponte Tresa. La stazione ferroviaria in centro città permette di raggiungere Luino da tutti i principali poli economici dall'alto varesotto fino al territorio piemontese.

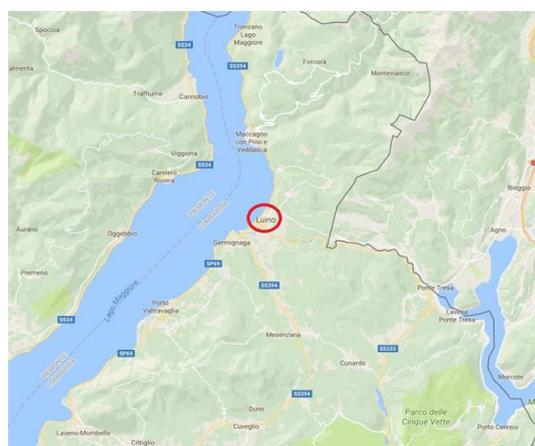
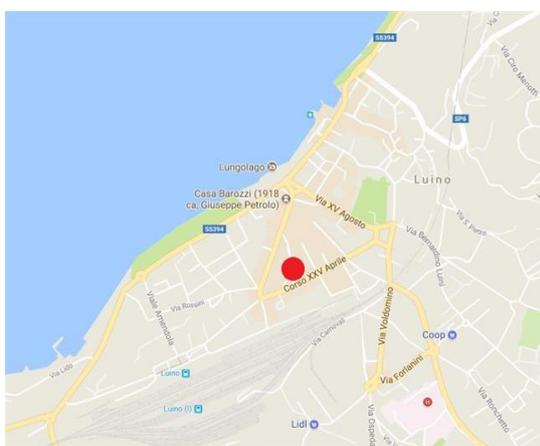
Una rete di navigazione lacustre collega la città con le sponde occidentali del Lago Maggiore e le località turistiche di forte richiamo come Stresa e le isole Borromee.

La viabilità urbana di Luino è imperniata sul viale Dante Alighieri che costeggia tutto il lungolago, mentre la parte storica è rinchiusa nel triangolo dettato dalle vie Vittorio Veneto, XXV Aprile e XV Agosto.

Il tessuto urbano circostante il bene in esame, è di vecchio impianto edificatorio con realizzazioni anche riconducibili agli inizi degli anni 60/70 con destinazioni residenziali ai piani alti, lasciando sporadiche attività commerciali al piano terreno. I negozi sono presenti sulle vicine via Veneto e Corso XXV Aprile.

### Inquadramento Generale

### Inquadramento di Zona





## Descrizione

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è parte di un edificio sviluppato su tre livelli. L'edificio sorge su una via di angusta carreggiata e delimitata da edifici contigui. L'epoca di realizzazione si può fare risalire ai primi anni del dopoguerra e nel corso degli anni successivi ha subito diversi interventi manutentivi fino alla conformazione attuale.

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura perimetrale piena con solai in laterocemento e tetto a falde con orditura in legname e manto in coppi a canale. Sulle facciate, intonacate a civile e tinteggiate con colori tenui dalle tinte calde, sono impaginate le aperture costituite da serramenti in legno con persiane ad alette orizzontali alla "Lombarda".

Le unità immobiliari poste ai piani terra (Lotto n. 1) dispongono di doppio ingresso da strada e condominiale. Le unità immobiliari poste al primo e secondo piano (Lotti n. 2, 3 e 4) possiedono ingresso da un vano scala avente accesso in posizione posteriore al fabbricato e composto da un solo vano scala di ridotte dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di analisi si compone di due locali oltre a servizio igienico con un solo affaccio in corrispondenza del retro di via Nazario Sauro per complessivi 65 mq. Internamente la porzione presenta partizioni in muratura forata, pavimenti in piastrelle in ceramica monocottura e rivestimenti in ceramica smaltata per il bagno e l'angolo cottura e in intonaco civile tinteggiato per le restanti parti. Le finiture sono di livello medio risalenti agli anni '90 del novecento.

Ogni unità immobiliare facente parte dell'edificio possiede impianti autonomi composti da caldaie murali a parete e corpi radianti in ferro, oltre a impianto elettrico, citofono, allacciamento alla rete idrica e fognaria cittadina. Si evidenzia che gli impianti necessitano interventi manutentivi e di adeguamento alle normative attuali prima di un possibile utilizzo. Lo stato conservativo del tetto risulta precario e necessita di un intervento straordinario e mirato alla verifica delle perdite ed infiltrazioni, inoltre sono state riscontrate tracce di muffe e umidità di risalita nei locali al piano interrato. Per questa ragione la condizione generale dello stabile è da ritenersi insufficiente.



## Consistenze

### Riepilogo

G.E.A.	Totale (mq)	65,00		
G.L.A.	Totale (mq)	65,00	Sfitta (mq)	65,00
			Locata (mq)	0,00

### Dettaglio superfici per piano

Piano	Destinazione	Stato	G.E.A. (mq)	G.L.A. (mq)	Box/P Auto (n.)
primo	Residenza	Lib	65,00	65,00	
<b>Totale</b>			<b>65,00</b>	<b>65,00</b>	



## Dati Catastali

Catasto Fabbricati

Dati Identificativi				Dati Classamento						
S.U.	Foglio	P.IIa	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat. (mq)	Rendita (€)
7	4048	502		1		A/3	4	4,00 vani	0,00	309,87



## Urbanistica

Secondo il Piano Governo Territorio vigente del Comune di Luino (VA) approvato con Delibera C.C. n. 3 del 25/02/2014 la proprietà ricade in Ambito Residenziale in "Zona di Completamento B1" ed è normato dal presente articolo ART. 36. delle NTA come ZONE B DI COMPLETAMENTO:

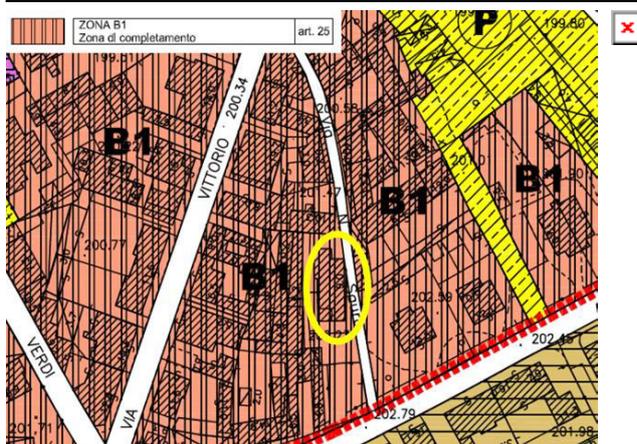
1. La destinazione d'uso di queste zone è quella prevista dall'ART. 5 delle presenti Norme.
2. In queste zone il Piano si attua di norma mediante permesso di costruire, nel rispetto degli indici di seguito indicati.
3. Nei casi esplicitamente individuati con simbolo grafico nelle tavole di azzonamento, l'intervento è attuabile con permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà prevedere il vincolo di cessione dell'area a servizi se e quando indicata in cartografia, la realizzazione delle opere pubbliche previste nel presente articolo, comunque a onere e carico del soggetto attuatore, che nella loro totalità possono essere scorporate dagli oneri di urbanizzazione, o altri impegni che vincolano la realizzazione degli interventi.
4. L'indice di sfruttamento fondiario è quello relativo alla zona entro la quale le aree sono collocate, mentre gli specifici impegni richiesti ad ogni area sono i seguenti:  
  
3 - 4 Deposito auto e officina: obbligo di trasferimento delle attività di deposito, manutenzione, movimentazione di autobus e automezzi da trasporto in zona produttiva esistente (zone D) o prevista (zone TR) nei casi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e recupero delle volumetrie degli edifici adibiti alle suddette attività.
5. I parametri urbanistici ed edilizi delle zone B sono di seguito indicati:

Per le zone B1

- If 1,50 mc./mq. indice di densità fondiaria
- H 13,00 ml. altezza massima delle costruzioni:
- Rc 1/2 rapporto massimo di copertura
- Dc 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà
- Ds 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade
- Da 1 albero/arbusto 200 mq di If

Strumento Urbanistico Vigente

Strumento Urbanistico Adottato/Approvato





## Mercato Immobiliare

Analizzato il mercato immobiliare locale di riferimento e sentiti gli operatori del settore si evince una certa staticità delle compravendite di immobili residenziali a favore di un lieve incremento delle locazioni. L'area cittadina che privilegia le contrattazioni è certamente dettata dalla visibilità del lago ovvero immobili con viste panoramiche sono ancora richiesti sul mercato immobiliare, tralasciando le vie secondarie o il centro storico poco accessibile con le vetture.

Appartamenti di superficie compresa da 60-110 mq (trilocale-quadrilocale) in buono stato conservativo e che non necessitano di interventi manutentivi rilevanti, possono variare da 1.900 a 2.300 €/mq se esposti alla vista del lago, se gli stessi sono ubicati in zone meno pregiate i valori scendono del 15-25% assestandosi tra 1.400 e 1.600 €/mq e le locazioni tra 60-80 €/mq/annuo .

Se lo stato manutentivo del bene risulta sufficiente o necessitano interventi di rifacimento o adeguamento degli impianti, gli appartamenti sono compravenduti tra 800 e 1.100 €/mq.

Gli uffici rispecchiano i valori delle abitazioni in quanto trattasi nella maggior dei casi, di studi tradizionali (non open space) di professionisti o aziende private, fatta eccezione della locazione che può assestarsi dai 60 ai 100 €/mq/annuo.

I negozi infine sono fortemente condizionati se hanno affacci su vie di buon transito veicolare o fronte lago, qui gli affitti possono sfiorare i 200 €/mq/annuo. Decisamente più bassi i parametri, se ubicati nelle vie secondarie o poco visibili dove i valori sono compresi tra 60-120 €/mq/annuo.



## Comparativi

1 Luino, Via Cesare Battisti						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Centrale	Terziaria	Buona	151	1.700	260.000	
Descrizione Ufficio sviluppato su due livelli in posizione d'angolo con buona visibilità, buono stato manutentivo.						
2 Luino, Via Lugano						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Centrale	Residenziale	Ristrutturato	60	1.070	64.000	
Descrizione Appartamento al piano terra ristrutturato. Autonomo, giardino in comune con il condominio e vista lago.						
3 Luino, Via Santa Rita						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Periferica	Residenziale	Ristrutturato	69	1.160	80.000	
Descrizione Appartamento al piano terra ristrutturato, autonomo.						
4 Luino, Via Vittorio Veneto						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Centrale	Residenziale	Da Ristrutturare	70	1.100	78.000	
Descrizione Appartamento al secondo e ultimo piano di stabile su due livelli, da ristrutturare. Bilocale con locali di sgombero e cantina.						
5 Luino, Via Don Piero Folli						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Periferica	Residenziale	Buono	70	1.000	70.000	
Descrizione Appartamento al secondo piano in discreto stato con riscaldamento autonomo .						
6 Luino, Via Asmara						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Periferica	Residenziale	Da Ristrutturare	64	940	60.000	
Descrizione Appartamento al secondo e ultimo piano di stabile storico su tre livelli.						



## Considerazioni Valutative

La valutazione della proprietà in oggetto è stata effettuata attraverso l'applicazione del Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

L'unità è stata considerata libera e disponibile, nelle condizioni manutentive in cui si trova e nella destinazione attualmente in essere.

I valori unitari scelti alla base della valutazione considerano sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impiantistiche del bene in esame. Per questa ragione è necessario ribadire il precario stato manutentivo delle unità in esame e del fabbricato nella sua completezza con necessari interventi inerenti la copertura e dunque di natura condominiale.

Il valore ottenuto dall'applicazione dei parametri unitari alla superficie comunicata, è stato inserito all'interno di un Flusso di Cassa che tenga in considerazione i tempi di possibile assorbimento delle unità oggetto di analisi e i costi di gestione di ogni unità analizzata. Il processo estimativo è stato opportunamente aggiornato ad un tasso di sconto congruo con i rischi dell'operazione.

I costi di gestione sono stati considerati come segue:

- Imposta Comunale: calcolata sulla base della rendita catastale del bene analizzata;
- Assicurazione: assunta pari al 0.01% del Costo di Ricostruzione a Nuovo da noi stimato;
- Riserve di Manutenzione Straordinaria: assunte pari al 0.02% del Costo di Ricostruzione a Nuovo da noi stimato.

In considerazione dell'attuale momento di mercato è importante precisare che le unità facenti parte dei Lotti 1, 2, 3 e 4 potrebbero essere acquisite da un solo soggetto sviluppatore, al fine di inserire le porzioni in un progetto unitario per la completa ristrutturazione del bene. Il valore potrebbe dunque essere soggetto ad un possibile sconto compreso tra il 15 e il 20% dell'importo totale derivato dalla somma dei singoli lotti.

Nella loro attribuzione abbiamo tenuto in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative dell'immobile in oggetto che di seguito vengono riportate, le quali sono parte fondamentale nella determinazione del più corretto valore di mercato.

### Fattori positivi:

- Buon taglio dimensionale (unità immobiliare di 65 mq);
- Impianti autonomi per le singole unità.

### Fattori negativi:

- Mercato immobiliare statico con poca richiesta;
- Assenza di parcheggi o posti auto accessorie alle unità;
- Ubicazione in una zona centrale ma secondaria rispetto alle vie commerciali di transito;
- Mediocre stato manutentivo (necessari interventi sia edili che impiantistici al fabbricato e all'unità singola);
- L'unico vano scala che collega verticalmente le unità immobiliari del fabbricato è sprovvisto di ascensore;
- L'immobile si colloca in corrispondenza di una strada con una limitata larghezza tale da precludere l'agevole transito;
- Unità immobiliare con un solo affaccio;
- Unità immobiliare che dispone di limitata luce naturale;
- Scarso transito pedonale, esclusivamente dei residenti;
- Immobile con scarsa appetibilità.



## VALUTAZIONE

## Costi di Gestione Annui

Tassa di proprietà (€)			531
Assicurazione fabbricati		Valore per CRN	0,1%
Riserve per man. straord.		Valore per CRN	0,2%
Imposta di registro		Valore per canone percepito	0,5%

## Dettaglio Valori di vendita

## Superfici Libere

Destinazione	Piano	G.L.A. (mq)	Box / P.Auto (n.)	Valore unitario da vendita (€/mq - €/n.)	Valore da vendita (€)
Residenziale	Primo	65,00		850	55.250
<b>Totale</b>					<b>55.250</b>
<b>Totale complessivo</b>					<b>55.250</b>



Lotto 3 - Luino, Via Nazario Sauro, 28 Sub 502

Data di Stima 01/12/2017

Unico

Tasso di Attualizzazione Riconversione 7,00%

Tasso di Inflazione 1,40%

(Euro x 000)		1	2	TOT
	dal	02/12/2017	02/12/2018	
	al	01/12/2018	01/12/2019	
Crescita del Mercato	%	1,40%	1,40%	
Crescita del Mercato Cumulata	%	101,40%	102,82%	
Redditi da Locazione				
Canone Percepito	€			
Totale Canone Percepito	€			
<b>Ricavi da Vendite</b>	€		55	55
Ricavi da Vendite Rivalutati	€		57	57
Altri Ricavi				
Altri Ricavi da Conduttori	€			
Totale Altri Ricavi	€			
Mancati Redditi				
<b>Totale Lordo da Locazione</b>	€			
CapEx / Costi indiretti				
Manutenzione Straordinaria	€			
CapEx	€			
Costi di Gestione Diretta				
Amministrazione	€			
Amministrazione Rilocalazione	€			
Riserve per Manutenzione Straordinaria	€	-0,13	-0,13	-0,25
Assicurazione Fabbricati	€	-0,06	-0,06	-0,13
Tassa di Proprietà	€	-0,53	-0,53	-1,06
Tassa di Registro	€			
Spese Condominiali su Sfitto	€			
Varie	€			
Costi Commercializzazione	€		-1,14	-1
<b>Totale Costi</b>	€	-1	-2	-3
<b>Flusso di Cassa Netto</b>	€	-1	55	54
Fattore Attualizzazione Canoni		1	1	
Fattore Attualizzazione Riconversione		0,935	0,873	
<b>Flusso di Cassa Netto Attualizzato</b>	€	-1	48	47

Valore di Mercato

€47.000



## EXECUTIVE SUMMARY



Codice Asset	LOTTO 4
Città	LUINO
Indirizzo	VIA NAZARIO SAURO, 28 SUB 12 E 13
Provincia	VARESE
Regione	LOMBARDIA
Cliente	GRUPPO CIT
Numero Commessa	17-64VAL-0415
Data di Valutazione	01/12/2017
Valore di Mercato (€)	<b>99.000</b>

### La Proprietà

Oggetto di analisi sono due porzioni immobiliari poste al secondo e ultimo piano di un più ampio fabbricato sviluppato su tre livelli oltre a interrato ubicato in via Nazario Sauro a Luino.

L'edificio sorge in posizione centrale di Luino in una via di vecchio impianto storico caratterizzato da edifici contigui sui ambedue lati della carreggiata e priva di aree a parcheggio.

Il lotto di cui è parte il fabbrico dispone di una piccola area pertinenziale che perimetra parte dell'edificio e permette di accedere sul fronte posteriore alla via Nazario Sauro.



Stato Attuale	Riepilogo dati della proprietà					
	Sopralluogo	Interno	Tecnico	Giuseppe Gaffuri	Data	21/11/2017
	Destinazione Prevalente					Residenziale
	G.L.A. Totale * (mq)	130	Locata (mq)	0	Sfitta (mq)	130
	Tasso di occupazione G.L.A.		0%			
	Canone annuo percepito da contratti in essere (€)					0
Ottimizzazione	Riepilogo parametri di stima adottati					
	Destinazione prevalente ottimizzata					Residenziale
	Capex / Manutenzioni straordinarie (€)					0
	Valore di mercato destinazione prevalente (€/mq)					0
	Tasso di inflazione					1,40%
	Market growth iniziale		1,40%	Market growth a regime		1,40%
	Tasso di attualizzazione riconversione					7,50%
	<b>VALORE DI MERCATO AL 01/12/2017 (€)</b>					<b>99.000</b>
	Valore unitario medio di mercato sulla superficie commerciale (€/mq)					762



FOTOGRAFIE





## PROPERTY REPORT

### Localizzazione

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata in via Nazario Sauro al numero civico 10-12 nel Comune di Luino, cittadina di circa 15.000 abitanti ubicata sulle sponde orientali del Lago Maggiore e polo turistico ed economico dell'Alto Varesotto. Il capoluogo di provincia è raggiungibile percorrendo in direzione sud la strada statale n. 394 per circa 25 km e lambendo il lago di Gavirate (o Varese) o in alternativa imboccando la S.S. n. 233 cosiddetta "Valganna" per circa 20 km.

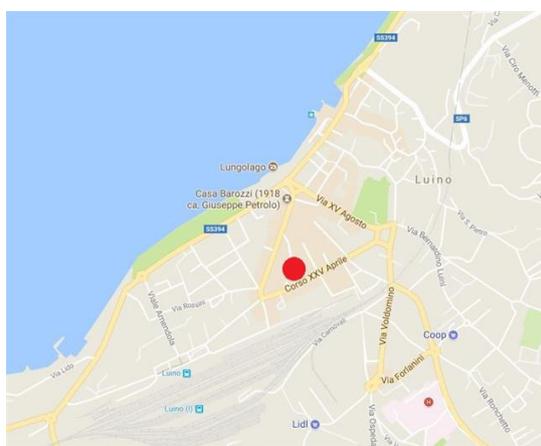
Luino è ottimamente collegato con il vicino territorio elvetico da cui confina ad est percorrendo la via Provinciale Fornasette per circa 2 km fino alla frontiera omonima o in alternativa costeggiando il fiume Tresa fino ad accedere alla frontiera di Ponte Tresa. La stazione ferroviaria in centro città permette di raggiungere Luino da tutti i principali poli economici dall'alto varesotto fino al territorio piemontese.

Una rete di navigazione lacustre collega la città con le sponde occidentali del Lago Maggiore e le località turistiche di forte richiamo come Stresa e le isole Borromee.

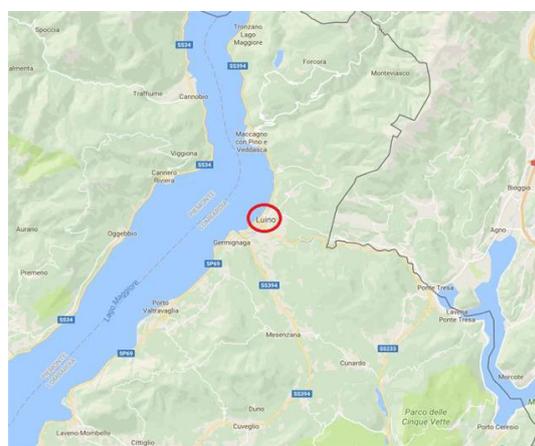
La viabilità urbana di Luino è imperniata sul viale Dante Alighieri che costeggia tutto il lungolago, mentre la parte storica è rinchiusa nel triangolo dettato dalle vie Vittorio Veneto, XXV Aprile e XV Agosto.

Il tessuto urbano circostante il bene in esame, è di vecchio impianto edificatorio con realizzazioni anche riconducibili agli inizi degli anni 60/70 con destinazioni residenziali ai piani alti, lasciando sporadiche attività commerciali al piano terreno. I negozi sono presenti sulle vicine via Veneto e Corso XXV Aprile.

### Inquadramento Generale



### Inquadramento di Zona





## Descrizione

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è parte di un edificio sviluppato su tre livelli. L'edificio sorge su una via di angusta carreggiata e delimitata da edifici contigui. L'epoca di realizzazione si può fare risalire ai primi anni del dopoguerra e nel corso degli anni successivi ha subito diversi interventi manutentivi fino alla conformazione attuale.

La struttura portante del fabbricato è costituita da muratura perimetrale piena con solai in laterocemento e tetto a falde con orditura in legname e manto in coppi a canale. Sulle facciate, intonacate a civile e tinteggiate con colori tenui dalle tinte calde, sono impaginate le aperture costituite da serramenti in legno con persiane ad alette orizzontali alla "Lombarda".

Le unità immobiliari poste ai piani terra (Lotto n. 1) dispongono di doppio ingresso da strada e condominiale. Le unità immobiliari poste al primo e secondo piano (Lotti n. 2, 3 e 4) possiedono ingresso da un vano scala avente accesso in posizione posteriore al fabbricato e composto da un solo vano scala di ridotte dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di analisi si compone dell'intero secondo piano per complessivi 130 mq. Internamente la proprietà presenta partizioni in muratura forata, pavimenti in piastrelle in ceramica monocottura e rivestimenti in ceramica smaltata per il bagno e l'angolo cottura e in intonaco civile tinteggiato per le restanti parti. Le finiture sono di livello medio risalenti agli anni '90 del novecento.

Ogni unità immobiliare facente parte dell'edificio possiede impianti autonomi composti da caldaie murali a parete e corpi radianti in ferro, oltre a impianto elettrico, citofono, allacciamento alla rete idrica e fognaria cittadina. Si evidenzia che gli impianti necessitano interventi manutentivi e di adeguamento alle normative attuali prima di un possibile utilizzo. Lo stato conservativo del tetto risulta precario e necessita di un intervento straordinario e mirato alla verifica delle perdite ed infiltrazioni, inoltre sono state riscontrate tracce di muffe e umidità di risalita nei locali al piano interrato. Per questa ragione la condizione generale dello stabile è da ritenersi insufficiente.



## Consistenze

### Riepilogo

G.E.A.	Totale (mq)	130,00		
G.L.A.	Totale (mq)	130,00	Sfitta (mq) 130,00	Locata (mq) 0,00

### Dettaglio superfici per piano

Piano	Destinazione	Stato	G.E.A. (mq)	G.L.A. (mq)	Box/P Auto (n.)
secondo	Residenza sub 12	Lib	65,00	65,00	
	Residenza sub 13	Lib	65,00	65,00	
<b>Totale</b>			<b>130,00</b>	<b>130,00</b>	



## Dati Catastali

### Catasto Fabbricati

Dati Identificativi				Dati Classamento						
S.U.	Foglio	P.IIa	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat. (mq)	Rendita (€)
7	4048	12		1		A/3	4	4,50 vani	0,00	348,61
7	4048	13		1		A/3	4	4,00 vani	0,00	309,87



## Urbanistica

Secondo il Piano Governo Territorio vigente del Comune di Luino (VA) approvato con Delibera C.C. n. 3 del 25/02/2014 la proprietà ricade in Ambito Residenziale in "Zona di Completamento B1" ed è normato dal presente articolo ART. 36. delle NTA come ZONE B DI COMPLETAMENTO:

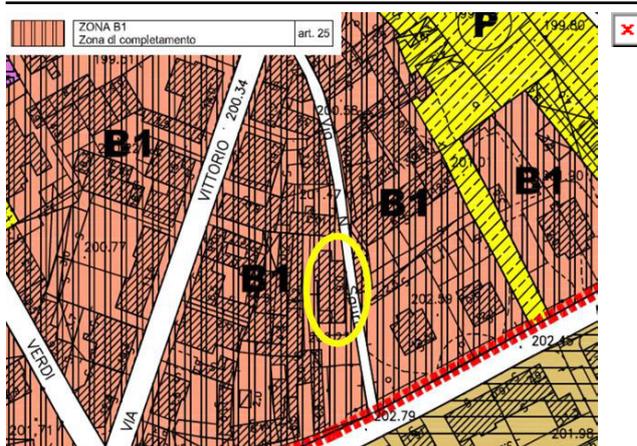
1. La destinazione d'uso di queste zone è quella prevista dall'ART. 5 delle presenti Norme.
2. In queste zone il Piano si attua di norma mediante permesso di costruire, nel rispetto degli indici di seguito indicati.
3. Nei casi esplicitamente individuati con simbolo grafico nelle tavole di azzonamento, l'intervento è attuabile con permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà prevedere il vincolo di cessione dell'area a servizi se e quando indicata in cartografia, la realizzazione delle opere pubbliche previste nel presente articolo, comunque a onere e carico del soggetto attuatore, che nella loro totalità possono essere scorporate dagli oneri di urbanizzazione, o altri impegni che vincolano la realizzazione degli interventi.
4. L'indice di sfruttamento fondiario è quello relativo alla zona entro la quale le aree sono collocate, mentre gli specifici impegni richiesti ad ogni area sono i seguenti:  
  
3 - 4 Deposito auto e officina: obbligo di trasferimento delle attività di deposito, manutenzione, movimentazione di autobus e automezzi da trasporto in zona produttiva esistente (zone D) o prevista (zone TR) nei casi di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e recupero delle volumetrie degli edifici adibiti alle suddette attività.
5. I parametri urbanistici ed edilizi delle zone B sono di seguito indicati:

Per le zone B1

- If 1,50 mc./mq. indice di densità fondiaria
- H 13,00 ml. altezza massima delle costruzioni:
- Rc 1/2 rapporto massimo di copertura
- Dc 5,00 ml. distanza dai confini di proprietà
- Ds 5,00 ml. distanza minima dalla sede strade
- Da 1 albero/arbusto 200 mq di If

Strumento Urbanistico Vigente

Strumento Urbanistico Adottato/Approvato





## Mercato Immobiliare

Analizzato il mercato immobiliare locale di riferimento e sentiti gli operatori del settore si evince una certa staticità delle compravendite di immobili residenziali a favore di un lieve incremento delle locazioni. L'area cittadina che privilegia le contrattazioni è certamente dettata dalla visibilità del lago ovvero immobili con viste panoramiche sono ancora richiesti sul mercato immobiliare, tralasciando le vie secondarie o il centro storico poco accessibile con le vetture.

Appartamenti di superficie compresa da 60-110 mq (trilocale-quadrilocale) in buono stato conservativo e che non necessitano di interventi manutentivi rilevanti, possono variare da 1.900 a 2.300 €/mq se esposti alla vista del lago, se gli stessi sono ubicati in zone meno pregiate i valori scendono del 15-25% assestandosi tra 1.400 e 1.600 €/mq e le locazioni tra 60-80 €/mq/annuo .

Se lo stato manutentivo del bene risulta sufficiente o necessitano interventi di rifacimento o adeguamento degli impianti, gli appartamenti sono compravenduti tra 800 e 1.100 €/mq.

Gli uffici rispecchiano i valori delle abitazioni in quanto trattasi nella maggior dei casi, di studi tradizionali (non open space) di professionisti o aziende private, fatta eccezione della locazione che può assestarsi dai 60 ai 100 €/mq/annuo.

I negozi infine sono fortemente condizionati se hanno affacci su vie di buon transito veicolare o fronte lago, qui gli affitti possono sfiorare i 200 €/mq/annuo. Decisamente più bassi i parametri, se ubicati nelle vie secondarie o poco visibili dove i valori sono compresi tra 60-120 €/mq/annuo.



## Comparativi

1 Luino, Via Cesare Battisti						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Centrale	Terziaria	Buona	151	1.700	260.000	
Descrizione Ufficio sviluppato su due livelli in posizione d'angolo con buona visibilità, buono stato manutentivo.						
2 Luino, Via Lugano						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Centrale	Residenziale	Ristrutturato	60	1.070	64.000	
Descrizione Appartamento al piano terra ristrutturato. Autonomo, giardino in comune con il condominio e vista lago.						
3 Luino, Via Santa Rita						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Periferica	Residenziale	Ristrutturato	69	1.160	80.000	
Descrizione Appartamento al piano terra ristrutturato, autonomo.						
4 Luino, Via Vittorio Veneto						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Centrale	Residenziale	Da Ristrutturare	70	1.100	78.000	
Descrizione Appartamento al secondo e ultimo piano di stabile su due livelli, da ristrutturare. Bilocale con locali di sgombero e cantina.						
5 Luino, Via Don Piero Folli						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Periferica	Residenziale	Buono	70	1.000	70.000	
Descrizione Appartamento al secondo piano in discreto stato con riscaldamento autonomo .						
6 Luino, Via Asmara						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Periferica	Residenziale	Da Ristrutturare	64	940	60.000	
Descrizione Appartamento al secondo e ultimo piano di stabile storico su tre livelli.						



## Considerazioni Valutative

La valutazione della proprietà in oggetto è stata effettuata attraverso l'applicazione del Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

L'unità è stata considerata libera e disponibile, nelle condizioni manutentive in cui si trova e nella destinazione attualmente in essere.

I valori unitari scelti alla base della valutazione considerano sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impiantistiche del bene in esame. Per questa ragione è necessario ribadire il precario stato manutentivo delle unità in esame e del fabbricato nella sua completezza con necessari interventi inerenti la copertura e dunque di natura condominiale.

Il valore ottenuto dall'applicazione dei parametri unitari alla superficie comunicata, è stato inserito all'interno di un Flusso di Cassa che tenga in considerazione i tempi di possibile assorbimento delle unità oggetto di analisi e i costi di gestione di ogni unità analizzata. Il processo estimativo è stato opportunamente aggiornato ad un tasso di sconto congruo con i rischi dell'operazione.

I costi di gestione sono stati considerati come segue:

- Imposta Comunale: calcolata sulla base della rendita catastale del bene analizzata;
- Assicurazione: assunta pari al 0.01% del Costo di Ricostruzione a Nuovo da noi stimato;
- Riserve di Manutenzione Straordinaria: assunte pari al 0.02% del Costo di Ricostruzione a Nuovo da noi stimato.

In considerazione dell'attuale momento di mercato è importante precisare che le unità facenti parte dei Lotti 1, 2, 3 e 4 potrebbero essere acquisite da un solo soggetto sviluppatore, al fine di inserire le porzioni in un progetto unitario per la completa ristrutturazione del bene. Il valore potrebbe dunque essere soggetto ad un possibile sconto compreso tra il 15 e il 20% dell'importo totale derivato dalla somma dei singoli lotti.

Nella loro attribuzione abbiamo tenuto in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative dell'immobile in oggetto che di seguito vengono riportate, le quali sono parte fondamentale nella determinazione del più corretto valore di mercato.

### Fattori positivi:

- Unità immobiliare di ampia superficie posta al secondo e ultimo piano con discreta illuminazione naturale e doppio affaccio;
- Impianti autonomi per le singole unità.

### Fattori negativi:

- Mercato immobiliare statico con poca richiesta;
- Assenza di parcheggi o posti auto accessorie alle unità;
- Ubicazione in una zona centrale ma secondaria rispetto alle vie commerciali di transito;
- Mediocre stato manutentivo (necessari interventi sia edili che impiantistici al fabbricato e all'unità singola);
- L'unico vano scala che collega verticalmente le unità immobiliari del fabbricato è sprovvisto di ascensore;
- L'immobile si colloca in corrispondenza di una strada con una limitata larghezza tale da precludere l'agevole transito;
- Scarso transito pedonale, esclusivamente dei residenti;
- Immobile con scarsa appetibilità.



## VALUTAZIONE

### Costi di Gestione Annui

Tassa di proprietà (€)		1.175
Assicurazione fabbricati	Valore per CRN	0,1%
Riserve per man. straord.	Valore per CRN	0,2%
Imposta di registro	Valore per canone percepito	0,5%

### Dettaglio Valori di vendita

#### Superfici Libere

Destinazione	Piano	G.L.A. (mq)	Box / P.Auto (n.)	Valore unitario da vendita (€/mq - €/n.)	Valore da vendita (€)
Residenziale	Secondo	65,00		1.000	65.000
Residenziale	Secondo	65,00		900	58.500
<b>Totale</b>					<b>123.500</b>
<b>Totale complessivo</b>					<b>123.500</b>



Data di Stima 01/12/2017

Unico

Tasso di Attualizzazione Riconversione 7,50%

Tasso di Inflazione 1,40%

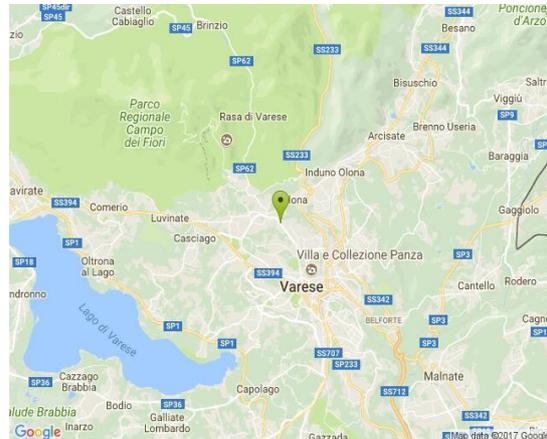
(Euro x 000)		1	2	3	TOT
	dal	02/12/2017	02/12/2018	02/12/2019	
	al	01/12/2018	01/12/2019	01/12/2020	
Crescita del Mercato	%	1,40%	1,40%	1,40%	
Crescita del Mercato Cumulata	%	101,40%	102,82%	104,26%	
Redditi da Locazione					
Canone Percepito	€				
Totale Canone Percepito	€				
<b>Ricavi da Vendite</b>	<b>€</b>		25	99	124
Ricavi da Vendite Rivalutati	€		25	103	128
Altri Ricavi					
Altri Ricavi da Conduttori	€				
Totale Altri Ricavi	€				
Mancati Redditi					
<b>Totale Lordo da Locazione</b>	<b>€</b>				
CapEx / Costi indiretti					
Manutenzione Straordinaria	€				
CapEx	€				
Costi di Gestione Diretta					
Amministrazione	€				
Amministrazione Rilocazione	€				
Riserve per Manutenzione Straordinaria	€	-0,25	-0,25	-0,21	-0,71
Assicurazione Fabbricati	€	-0,13	-0,13	-0,10	-0,36
Tassa di Proprietà	€	-1,18	-1,18	-0,94	-3,29
Tassa di Registro	€				
Spese Condominiali su Sfitto	€				
Varie	€				
Costi Commercializzazione	€		-0,51	-2,06	-3
<b>Totale Costi</b>	<b>€</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>	<b>-3</b>	<b>-7</b>
<b>Flusso di Cassa Netto</b>	<b>€</b>	<b>-2</b>	<b>23</b>	<b>100</b>	<b>121</b>
Fattore Attualizzazione Canoni		1	1	1	
Fattore Attualizzazione Riconversione		0,930	0,865	0,805	
<b>Flusso di Cassa Netto Attualizzato</b>	<b>€</b>	<b>-1</b>	<b>20</b>	<b>80</b>	<b>99</b>

Valore di Mercato

€99.000



## EXECUTIVE SUMMARY



Codice Asset	LOTTO 5
Città	VARESE
Indirizzo	VIALE GIAN BATTISTA AGUGGIARI, 162BIS
Provincia	VARESE
Regione	LOMBARDIA
Cliente	GRUPPO CIT
Numero Commessa	17-64VAL-0415
Data di Valutazione	01/12/2017
Valore di Mercato (€)	<b>100.000</b>

### La Proprietà

Oggetto di analisi è una porzione immobiliare sviluppata su due livelli facente parte di un più ampio fabbricato a destinazione non residenziale ubicato in una via interna avente origine da via Padre G.B. Aguggiari.

L'edificio sorge nell'ambito nord/ovest di Varese denominato Sangallo, a circa 2.1 Km in direzione sud dal centro storico, all'interno di un ambito commerciale/terziario con disponibilità di parcheggio.

Il fabbricato si inserisce all'interno di un più ampio ambito residenziale consolidato immerso nel verde.



Stato Attuale	<b>Riepilogo dati della proprietà</b>						
	Sopralluogo	Interno	Tecnico	Marinella Trossello	Data	20/11/2017	
	Destinazione Prevalente					Uffici	
	G.L.A. Totale * (mq)	160	Locata (mq)	0	Sfitta (mq)	160	
	Tasso di occupazione G.L.A. *		0%		* esclusi Box/P.Auto		
	Box/P.Auto Totali (n.)	1	Locati (n.)	0	Sfitti (n.)	1	
	Tasso di occupazione Box/P.Auto		0%				
	<b>Canone annuo percepito da contratti in essere (€)</b>					<b>0</b>	
	Ottimizzazione	<b>Riepilogo parametri di stima adottati</b>					
		Destinazione prevalente ottimizzata					Uffici
Capex / Manutenzioni straordinarie (€)					0		
Valore di mercato destinazione prevalente (€/mq)					0		
Tasso di inflazione					1,40%		
Market growth iniziale		1,40%	Market growth a regime		1,40%		
Tasso di attualizzazione riconversione					8,50%		
<b>VALORE DI MERCATO AL 01/12/2017 (€)</b>					<b>100.000</b>		
Valore unitario medio di mercato sulla superficie commerciale (€/mq)					651		



FOTOGRAFIE





## PROPERTY REPORT

### Localizzazione

La proprietà immobiliare oggetto di analisi si colloca in via Padre G.B. Aguggiari n. 162 e costituisce parte terminante di un più ampio fabbricato sviluppato su due livelli. Inoltre la porzione si colloca in aderenza ad altri fabbricati e a conclusione della viabilità di accesso a questi ultimi.

Il fabbricato di cui è parte l'unità oggetto di analisi si colloca per tanto in posizione interna, secondaria e marginale.

L'ambito di appartenenza si compone di unità artigianali convertite a destinazione commerciali e di manufatti adattati per le specifiche necessità degli utilizzatori (clinica veterinaria, studi professionali associati e residenze), il tutto inserito all'interno di un più ampio contesto residenziale di livello medio e consolidato caratterizzato da ville d'epoca, strutture religiose e scolastiche.

La proprietà si colloca nell'ambito Sangallo del conglomerato urbano di Varese, capoluogo dell'omonima provincia nella regione Lombardia.

Varese possiede un'estensione territoriale di quasi 55 kmq all'interno di un contesto collinare con ampie aree verdi che le hanno nel tempo conferito l'appellativo di Città giardino.

L'economia del luogo è caratterizzata prevalentemente da attività industriali di livello nazionale e mondiale.

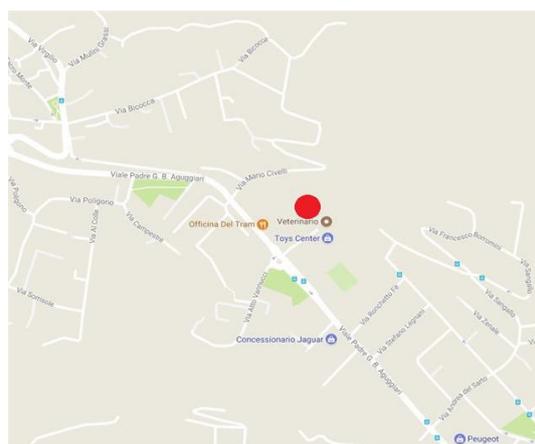
L'accessibilità a Varese è ottima poiché il capoluogo di provincia è servito dalla linea Ferroviaria Como-Varese, Varese-Milano e Saronno-Varese-Laveno. L'accessibilità veicolare è garantita dall'autostrada A8 Milano-Varese e da numerose Strade Statali.

A livello urbano è presente una rete di trasporto pubblico con linee su gomma di cui due in transito in corrispondenza di via Aguggiari.

### Inquadramento Generale



### Inquadramento di Zona





## Descrizione

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è costituita dalla porzione terminale di un più ampio fabbricato sviluppato su due livelli.

La porzione costruita nel 1990 e avente destinazione di ufficio, possiede forma irregolare e si organizza su due livelli con collegamento verticale interno e posto in posizione centrale.

L'accesso avviene dal centro della porzione con due ampie finestre ai lati, il primo piano è invece caratterizzato da un ampio terrazzo e da una copertura piana sul retro con cupolotti in plexiglass necessari per il rapporto aereo-illuminante del vano sottostante.

Il fabbricato possiede struttura portante in cemento armato gettato in opera con tetto a doppia falda e manto di copertura in lamiera metallica.

Internamente si compone di un corridoio su cui affacciano tre vani e un servizio oltre al vano scala. I vani posti al piano primo risultano parzialmente mansardati con limitazione d'uso e di spazio. Le partizioni interne sono in muratura con pavimenti in gres porcellanato, serramenti esterni in alluminio con vetrocamera, parti degli ambienti risultano controsoffittati in pannelli di cartongesso mentre le finiture sono di tipo civile.

Lo stato manutentivo è da considerarsi complessivamente scarso in quanto sono evidenti le macchie provenienti dal pavimento e riguardanti umidità di risalita con innalzamento dell'intonaco e del pavimento.

Completa la proprietà un posto auto ad uso esclusivo posto di fronte all'ingresso e delimitato da linee di colore bianco.

La dotazione impiantistica è autonoma e caratterizzata da caldaia murali a parete ubicata all'esterno in un vano accessorio a lato della proprietà, corpi radianti in alluminio, impianto elettrico, allacciamento alla rete idrica e fognaria cittadina.



## Consistenze

### Riepilogo

G.E.A.	Totale (mq)	180,00			
G.L.A.	Totale (mq)	160,00	Sfitta (mq)	160,00	Locata (mq) 0,00
Box/Posti Auto	Totali (n.)	1	Liberi (n.)	1	Locati (n.) 0

### Dettaglio superfici per piano

Piano	Destinazione	Stato	G.E.A. (mq)	G.L.A. (mq)	Box/P Auto (n.)
primo	Ufficio	Lib	70,00	70,00	
	Terrazzo	Lib	20,00	0,00	
terra	Posto auto scoperto	Lib			1
	Ufficio	Lib	90,00	90,00	
<b>Totale</b>			<b>180,00</b>	<b>160,00</b>	<b>1</b>



## Dati Catastali

Catasto Fabbricati

Dati Identificativi				Dati Classamento						
S.U.	Foglio	P.IIa	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat. (mq)	Rendita (€)
5	156	7				A/10	4	7,00 vani	0,00	1.988,36

Note: Varese, via Padre Gian Battista Aguggiari 162 PT e P1



## Urbanistica

Il PGT di Varese, aggiornato alla variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 05/04/2016, individua il bene oggetto di analisi all'interno dell'ambito definito come TUC-C ovvero "Tessuto Urbano Consolidato Commerciale" descritto negli artt. 41, 42 e 43 delle NTA.

Il tessuto urbano consolidato commerciale individua le parti di territorio in cui sono presenti prevalentemente edifici a destinazione commerciale (media e grande distribuzione).

Ogni intervento edilizio da effettuare in tale tessuto dovrà essere volto a raggiungere primari obiettivi di qualità ambientale e architettonica. È quindi fondamentale che gli interventi vadano a completare il tessuto edificato esistente mediante l'inserimento di edifici con buona qualità architettonica e razionale utilizzo degli spazi aperti (contenendo al massimo il consumo di suolo in edificato), conseguano la riqualificazione energetica degli edifici.

omissis

Per gli edifici che non rientrino in quanto disposto dai commi 3 e 4, le categorie di intervento ammesse per gli edifici compresi nel TUC-C sono:

- a. interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005 comma 1 lettere a), b), c): titolo abilitativo diretto;
- b. interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005 comma 1 lettera d): permesso di costruire convenzionato con obbligo di realizzare opere o servizi carenti in zona;
- c. sostituzione edilizia del patrimonio esistente secondo quanto previsto dall'art. 27 della LR 12/2005 comma 1 lettera e-7) bis mediante la preventiva approvazione di piano attuativo; il nuovo fabbricato dovrà conseguire almeno la classe energetica C.

Dovranno essere rispettati i parametri di cui al precedente comma 5. E' ammesso l'ampliamento, con altezza non superiore a quella esistente, sino a raggiungere un rapporto di copertura massimo del 50%;

d. per gli edifici esistenti aventi un Rapporto di Copertura superiore al 50% è ammesso un ampliamento pari al 10% della superficie coperta, nel rispetto dei parametri di cui alle lettere a,d, e,f del comma 5. In tale caso l'intervento sarà assoggettato a permesso di costruire convenzionato.

Tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione o ampliamento, di natura commerciale compresi entro questo tessuto,

indipendentemente dalla potenzialità edificatoria ad essi assegnata, devono essere comunque sempre obbligatoriamente assoggettati:

- a. all'obbligo di conseguire diritti edificatori per una quantità di volume pari al volume da realizzare;
- b. alla realizzazione di standard di tipo qualitativo (in coerenza con quanto contenuto nel Documento di Piano relativamente alla di compensazione urbanistica) mediante l'attuazione di opere in misura pari ad almeno il 50% dei diritti edificatori di cui sopra. A tal fine si applicano le norme di cui al precedente articolo 12.

E' ammessa la residenza conglobata all'edificio principale, ad esclusivo uso del proprietario o per il custode/foresteria per un volume massimo del 20% dell'edificio e comunque non superiore a 450 mc.

Gli edifici a destinazione residenziale situati entro il presente tessuto possono mantenere la loro funzione; le modalità di intervento sono quelle consentite negli AES.

Gli edifici a destinazione produttiva e agricola situati entro il presente tessuto possono mantenere la loro funzione, con possibilità di ampliamento dell'edificio per esigenze legate alla produzione sino a un massimo del 10% della superficie coperta degli edifici esistenti. In tal caso dovranno essere rispettati i parametri edilizi di cui al comma 5 lettere a,d,e,f.

L'art. 42 definisce le destinazioni d'uso ammesse:

Fatte salve situazioni legittimamente insediate alla data di adozione del PGT, non sono in ogni caso ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Attività residenziali;
- b. Attività agricole e forestali, ivi compresa quelle di commercializzazione diretta di prodotti orto florovivaistici;



- c. Attività produttive (industriali e/o artigianali) moleste;
- d. impianti tecnologici molesti.

Negli edifici a destinazione mista, il cambio della destinazione ad uso non residenziale è ammesso nei limiti di cui al comma 1 previo reperimento dei posti auto e della dotazione di servizi pubblici previsti dal piano dei servizi.

All'interno del TUC-C il cambio di destinazione d'uso di fabbricati a destinazione residenziale senza modifica del volume e della sagoma dell'edificio è regolato dalle seguenti norme:

- a. in caso di conversione a destinazione produttiva, non è consentito;
- b. in caso di conversione a destinazione "commerciale", è sempre ammesso, con Permesso di costruire convenzionato.

Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati a destinazione produttiva senza modifica del volume e della sagoma dell'edificio è regolato dalle seguenti norme:

- a. in caso di conversione a destinazione commerciale, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- venga reperita integralmente la dotazione di servizi pubblici di cui al piano dei servizi;
- vengano reperiti i parcheggi previsti all'articolo 08;
- venga approvato un apposito piano attuativo;

b. in caso di conversione a destinazione "residenziale", con titolo abilitativo diretto questa non potrà rappresentare più del 20% del volume; qualora si intenda riutilizzare a residenza una percentuale superiore, l'intervento è sottoposto a piano attuativo; un terzo del volume oggetto di conversione d'uso dovrà essere compensato acquisendo diritti iscritti nel registro dei diritti edificatori.

- c. la conversione di edifici commerciali in edifici produttivi non è ammessa.

Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati a destinazione residenziale o produttiva con demolizione e ricostruzione è ammesso solo con destinazione commerciale secondo le seguenti norme:

- a. riutilizzo al massimo del 60% del volume esistente,
- b. rispetto integrale dei parametri edilizi di cui all'art. 41 comma 5;
- c. venga reperita integralmente la dotazione di servizi pubblici di cui al piano dei servizi;
- d. vengano reperiti i parcheggi previsti all'articolo 08;
- e. venga approvato un apposito piano attuativo;
- f. vengano eseguite opere di urbanizzazione eventualmente carenti in zona oppure segnalate nel piano dei servizi.

Gli interventi edilizi di ristrutturazione, nuova costruzione e sostituzione edilizia, ammessi dalle presenti norme sono subordinati al reperimento dei posti auto previsti dall'articolo 08.

Le modificazioni della destinazione d'uso dei fabbricati esistenti, sono subordinate al reperimento dei posti auto nella misura prevista dall'articolo 08 per una quantità pari alla differenza di dotazione tra la nuova e la vecchia destinazione d'uso.

È ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati ai sensi della vigente normativa regionale nonché la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico previa stipula di idonea convenzione.





## Mercato Immobiliare

L'indagine di mercato effettuata ha evidenziato una scarsità di offerta nell'ambito di appartenenza della proprietà oggetto di analisi. L'analisi si è quindi svolta in un contesto più ampio dove fosse possibile individuare parametri assimilabili all'oggetto di analisi per dimensione, conformazione caratteristiche.

Lo studio inerente il mercato immobiliare delle destinazioni terziarie ha riscontrato un'offerta elevata a fronte di una domanda statica. I valori unitari rilevati si attestano in un intervallo molto ampio e compreso tra i 1.000 €/mq e i 1.700 €/mq di richiesta per soluzioni di circa 140-180 mq. Parametri inferiori e posti in un intervallo di 8-1.000€/mq sono stati rilevati per soluzioni in precarie condizioni manutentive di ampia metratura e poste in posizione periferica.

### Comparativi

1 Varese, Via Sempione <span style="float: right;">VENDITA</span>					
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)
Centrale	Terziaria	Buona	160	1.400	230.000
Descrizione Ufficio al piano rialzato di stabile residenziale composto da sette vani con doppi servizi con ampio parcheggio antistante.					
2 Varese, Via Morazzone <span style="float: right;">VENDITA</span>					
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)
Centrale	Terziaria	Discreta	155	1.700	260.000
Descrizione In stabile degli anni '70 a destinazione residenziale disposto su quattro livelli, ufficio al piano terra di cinque locali con riscaldamento centralizzato.					
3 Varese, Via Cesare Battisti 5 <span style="float: right;">VENDITA</span>					
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)
Centrale	Terziaria	Discreta	140	1.600	220.000
Descrizione Ufficio al primo piano di stabile residenziale su cinque livelli dotato di ascensore, riscaldamento centralizzato da rivedere nelle finiture.					
4 Varese, Via Piave <span style="float: right;">VENDITA</span>					
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)
Centrale	Terziaria	Sufficiente	180	1.000	180.000
Descrizione Ufficio in stabile degli anni '50 posto al primo piano di cinque servito da ascensore. Cablato con due balconi e cantina.					
5 Varese, Via Magenta <span style="float: right;">VENDITA</span>					
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)
Centrale	Terziaria	Buona	150	1.200	179.000
Descrizione Ufficio al primo piano di stabile costruito negli anni sessanta, ampi open space con balcone e allarme. Riscaldamento centralizzato. Possibilità di box auto.					



## Considerazioni Valutative

La valutazione della proprietà in oggetto è stata effettuata attraverso l'applicazione del Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

L'unità è stata considerata libera e disponibile, nelle condizioni manutentive in cui si trova e nella destinazione attualmente in essere.

I valori unitari scelti alla base della valutazione considerano sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio/impiantistiche del bene in esame. Per questa ragione è necessario ribadire il precario stato manutentivo delle unità in esame con criticità nell'assenza di un vespaio che possa migliorare le coibentazione.

Il valore ottenuto dall'applicazione dei parametri unitari alla superficie comunicata, è stato inserito all'interno di un Flusso di Cassa che tenga in considerazione i tempi di possibile assorbimento delle unità e i costi di gestione. Il processo estimativo è stato opportunamente attualizzato ad un tasso di scontro congruo con i rischi dell'operazione.

I costi di gestione sono stati considerati come segue:

- Imposta Comunale: calcolata sulla base della rendita catastale del bene analizzata;
- Assicurazione: assunta pari al 0.01% del Costo di Ricostruzione a Nuovo da noi stimato;
- Riserve di Manutenzione Straordinaria: assunte pari al 0.02% del Costo di Ricostruzione a Nuovo da noi stimato.

Nella loro attribuzione abbiamo tenuto in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative dell'immobile in oggetto che di seguito vengono riportate, le quali sono parte fondamentale nella determinazione del più corretto valore di mercato.

### **Fattori positivi:**

- Unità immobiliare cielo terra;
- La proprietà possiede un posto auto ad uso esclusivo;
- Impianti autonomi.

### **Fattori negativi:**

- Mercato immobiliare statico con poca richiesta;
- Ubicazione marginale, secondaria e con scarsa visibilità;
- Necessari interventi edili e impiantistici;
- Immobile scarsamente soleggiato;
- I vani al primo piano risultano parzialmente mansardati poiché posti sotto il declivio della copertura pertanto risultano limitatamente fruibili;
- Immobile con scarsa appetibilità.



## VALUTAZIONE

## Costi di Gestione Annui

Tassa di proprietà (€)		1.269
Assicurazione fabbricati	Valore per CRN	0,1%
Riserve per man. straord.	Valore per CRN	0,2%
Imposta di registro	Valore per canone percepito	0,5%

## Dettaglio Valori di vendita

## Superfici Libere

Destinazione	Piano	G.L.A. (mq)	Box / P.Auto (n.)	Valore unitario da vendita (€/mq - €/n.)	Valore da vendita (€)
Altro	Primo	0,00		0	0
Uffici	Primo	70,00		850	59.500
Uffici	Terra	90,00		850	76.500
Posto auto scoperto	Terra		1	0	0
<b>Totale</b>					<b>136.000</b>
<b>Totale complessivo</b>					<b>136.000</b>



Data di Stima 01/12/2017

Unico

Tasso di Attualizzazione Riconversione 8,50%

Tasso di Inflazione 1,40%

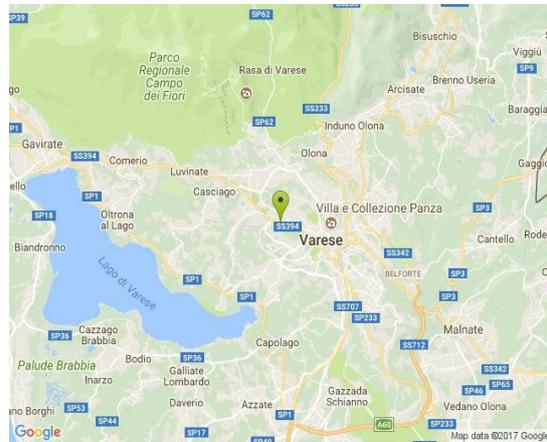
(Euro x 000)		1	2	3	TOT
	dal	02/12/2017	02/12/2018	02/12/2019	
	al	01/12/2018	01/12/2019	01/12/2020	
Crescita del Mercato	%	1,40%	1,40%	1,40%	
Crescita del Mercato Cumulata	%	101,40%	102,82%	104,26%	
Redditi da Locazione					
Canone Percepito	€				
Totale Canone Percepito	€				
<b>Ricavi da Vendite</b>	€			136	136
Ricavi da Vendite Rivalutati	€			142	142
Altri Ricavi					
Altri Ricavi da Conduttori	€				
Totale Altri Ricavi	€				
Mancati Redditi					
<b>Totale Lordo da Locazione</b>	€				
CapEx / Costi indiretti					
Manutenzione Straordinaria	€				
CapEx	€				
Costi di Gestione Diretta					
Amministrazione	€				
Amministrazione Rilocazione	€				
Riserve per Manutenzione Straordinaria	€	-0,36	-0,36	-0,37	-1,09
Assicurazione Fabbricati	€	-0,18	-0,18	-0,18	-0,54
Tassa di Proprietà	€	-1,27	-1,27	-1,27	-3,81
Tassa di Registro	€				
Spese Condominiali su Sfitto	€				
Varie	€				
Costi Commercializzazione	€			-2,84	-3
<b>Totale Costi</b>	€	-2	-2	-5	-8
<b>Flusso di Cassa Netto</b>	€	-2	-2	137	134
Fattore Attualizzazione Canoni		1	1	1	
Fattore Attualizzazione Riconversione		0,922	0,849	0,783	
<b>Flusso di Cassa Netto Attualizzato</b>	€	-2	-2	107	104

Valore di Mercato

€100.000



## EXECUTIVE SUMMARY



Codice Asset	LOTTO 6
Città	VARESE
Indirizzo	VIA SANVITO SILVESTRO, 80/A E VIA PROSERPIO
Provincia	VARESE
Regione	LOMBARDIA
Cliente	GRUPPO CIT
Numero Commessa	17-64VAL-0415
Data di Valutazione	01/12/2017
Valore di Mercato (€)	<b>2.090.000</b>

### La Proprietà

Oggetto di valutazione sono una singola unità immobiliare sviluppata su sei livelli fuori terra oltre a interrato a destinazione direzionale ubicata in Sanvito Silvestro e posti auto pertinenziali ubicati in via Proserpio.

Le proprietà si collocano all'interno di un ambito pressochè esclusivamente residenziale di tipo consolidato e caratterizzato da fabbricati di analoga tipologia e epoca costruttiva oltre che di servizi.

Le proprietà si collocano a ovest del centro storico di Varese a circa 1.5 km in ambito collinare con presenza di verde e limitata disponibilità di parcheggio pressochè esclusivamente a raso.



Stato di Fatto	<b>Riepilogo dati della proprietà</b>						
	Sopralluogo	Interno	Tecnico	Marinella Trossello	Data	20/11/2017	
	Destinazione Prevalente					Residenziale	
	G.L.A. Totale * (mq)	2.900	Locata (mq)	0	Sfitta (mq)	2.900	
	Tasso di occupazione G.L.A. *		0%		* esclusi Box/P.Auto		
	Box/P.Auto Totali (n.)	70	Locati (n.)	0	Sfitti (n.)	70	
	Tasso di occupazione Box/P.Auto		0%				
	<b>Canone annuo percepito da contratti in essere (€)</b>					<b>0</b>	
	Sviluppo Previsto	<b>Riepilogo parametri di stima adottati</b>					
		Destinazione prevalente ottimizzata					Residenziale
Superficie Lorda Totale Prevista (mq)					2.970		
Superficie Commerciale Totale Prevista (mq)					2.570		
<b>Valore di Uscita (€)</b>					<b>8.096.000</b>		
<b>VALORE DI MERCATO AL 01/12/2017 (€)</b>					<b>2.090.000</b>		
Valore unitario medio di mercato sulla superficie lorda dello Stato di Fatto (€/mq)					704		
KPI's		<b>Conto Economico su superficie commerciale Sviluppo Previsto</b>					
		Totale Ricavi Lordi nel periodo di Cash Flow (GDV) (€)					8.096.000
		Entry Asset Value (€)					(2.090.000)
	Costi da sostenere nel periodo di Cash Flow (€)					(4.464.403)	
	Oneri Finanziari (€)					0	
	Totale Costi nel periodo di Cash Flow (€)					(6.554.403)	
	Margine Operativo (€)					1.541.597	
	<b>Indicatori di Progetto</b>						
	Equivalent Yield					11,00%	
	Levered IRR					11,00%	
	Profit on Cost					24%	
	Profit on GDV					19%	
	Equity Multiplier					1,30 x	
	Equity					1.541.597	
	Esposizione Massima					(1)	



FOTOGRAFIE

---





## PROPERTY REPORT

### Localizzazione

Le proprietà oggetto di analisi si collocano in via Sanvito Silvestro e via Proserpio a poca distanza l'una dall'altra e nell'ambito ovest di Varese a circa 1,5 km dal centro.

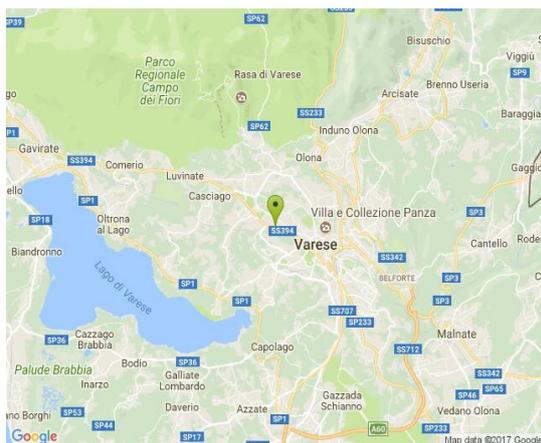
L'ambito risulta facilmente accessibile con i mezzi di trasporto pubblico locale e la viabilità risulta ben collegata con la viabilità nazionale e provinciale. Scarsa la disponibilità di parcheggio per lo più a raso e con limitazione oraria.

Varese possiede un'estensione territoriale di quasi 55 kmq all'interno di un contesto collinare con ampie aree verdi che le hanno nel tempo conferito l'appellativo di Città giardino.

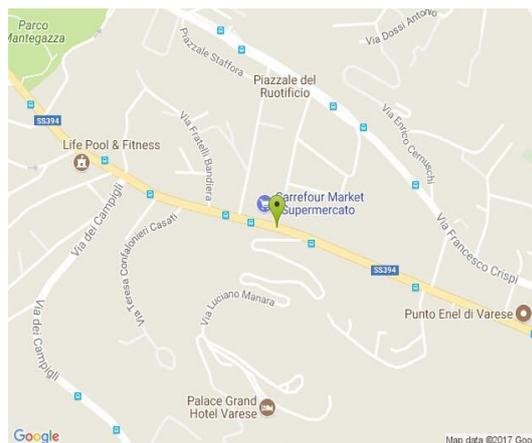
L'economia del luogo è caratterizzata prevalentemente da attività industriali di livello nazionale e mondiale.

L'accessibilità a Varese è ottima poiché il capoluogo di provincia è servito dalla linea Ferroviaria Como-Varese, Varese-Milano e Saronno-Varese-Laveno. L'accessibilità veicolare è garantita dall'autostrada A8 Milano-Varese e da numerose Strade Statali.

### Inquadramento Generale



### Inquadramento di Zona





## Descrizione

La proprietà ubicata in via Sanvito Silvestro n. 80 si compone di una singola unità immobiliare cielo/terra sviluppata su sei livelli oltre ad un piano interrato posta all'interno di un più ampio lotto di terreno in parte adeguato a verde. La proprietà dispone di un ingresso carraio che conduce ai posti auto al piano terra e alla rampa di accesso al piano interrato e un cancello pedonale di ingresso al portico su cui affaccia l'ingresso principale del fabbricato.

Costruito negli anni settanta è stato oggetto di alcune ristrutturazioni nel 1995 e nel 2002 al fine di renderlo adeguato alla destinazione direzionale per il quale è stato in uso fino al 2007. Dal 2008 fino alla data di valutazione viene utilizzato come archivio e magazzino delle diverse Società che fanno parte del Gruppo CIT.

Possiede una struttura portante in cemento gettato in opera con solette in latero cemento e tetto piano in parte rivestito da guaina bituminosa e in parte da piastrelle in cls da esterno. La conformazione del fabbricato è composta da quattro corpi aventi sagoma irregolare organizzati intorno all'unico vano scala che collega tutti i livelli del fabbricato dotato di un solo ascensore attualmente non funzionante. Le facciate sono in parte in muratura rivestite ad intonaco tintecciato e in clinker di colore marrone.

Al piano interrato sono presenti ampi posti auto delimitati da tramezzi in muratura oltre a archivi e depositi. Al piano terra è presente un ampio ingresso con diversi ambienti utilizzati come archivi, mentre ai restanti piani (fino al quinto) il fabbricato possiede conformazione regolare e una distribuzione omogenea caratterizzata da tramezzi in parte in muratura e in parte in cartongesso con controsoffittature in cartongesso, serramenti esterni in legno e metallo dotato di vetrocamera e serramenti interni composti da scuri in legno, le finiture risultano essere di livello civile con pavimenti eterogenei. Il quinto e sesto piano presentano un grado di finitura medio/elevato poiché ospitavano l'ufficio della presidenza. Ogni piano del fabbricato è dotato di un solo blocco bagni, di una piccola cucina e di quadro elettrico di distribuzione.

Il quinto e sesto piano possiedono una propria dotazione impiantistica caratterizzata da unità singole caldo/freddo a aria con distribuzione mediante fancoil. Nelle restanti parti il riscaldamento veniva gestito da una centrale termica composta da due caldaie a gas metano con distribuzioni mediante elementi radianti in alluminio e in parte a soffitto.

La dotazione elettrica si compone di un arrivo in MT con distribuzione mediante quadri elettrici, uno per ogni piano, e ulteriore ripartizione sotto traccia e con canaline a vista.

L'impianto antincendio è caratterizzato da idranti estintori, rilevatori di fumo. Sono presenti ad ogni piano telecamere di sorveglianza. L'immobile è allacciato alla rete idrica cittadina.

La condizione manutentiva del fabbricato è da ritenersi complessivamente sufficiente anche se sono presenti importanti macchie di umidità con innalzamento del pavimento in alcuni locali al sesto piano. Inoltre alcuni canali di scolo dei balconi non fanno defluire l'acqua piovana creando ristagni e sono evidenti alcuni distacchi dell'intonaco nelle facciate i quali evidenziano la struttura del fabbricato. Al piano interrato sono presenti importanti fenomeni di ristagno delle acque piovane con evidenti macchie di umidità e muffa. Inoltre il sopralluogo ha permesso di evidenziare limitate difformità catastali riguardanti alcune partizioni ubicate al piano interrato del fabbricato che tuttavia non ne precludono la funzione.

L'area esterna del fabbricato risulta per lo più pavimentata e in parte adeguata a verde con giardini pensili i quali sembra siano all'origine delle infiltrazioni. Attualmente sono in corso interventi di ripristino e adeguamento della pavimentazione in corrispondenza del cancello carraio al fine di limitare l'attività corrosiva.

La proprietà ubicata in via Monsignor Proserpio è composta da una porzione immobiliare ubicata al piano interrato facente parte di un più ampio fabbricato a destinazione di box e posti auto costruito al piano sottostante di un giardino pubblico. All'immobile si accede mediante una rampa carrabile dotata di cancello elettrico oppure mediante un vano scala dotato di ascensore. Il fabbricato possiede struttura portante in cemento armato gettato in opera con finiture di livello industriale.



## Consistenze Stato di Fatto

### Riepilogo

---

Superficie del lotto / S.l.p. (mq)	2.900,00
---------------------------------------	----------

---

## Consistenze Sviluppo Previsto

### Riepilogo

---

G.E.A.	Totale (mq)	2.970,00
G.L.A.	Totale (mq)	2.570,00

---

### Dettaglio superfici per piano

Piano	Destinazione	G.E.A. (mq)	G.L.A. (mq)
intero fabbricato	Residenza e Unità Accessorie	2.900,00	2.500,00
interrato	Posti auto coperti via Sanvito	27,00	27,00
	Posti auto coperti via Prosepio	36,00	36,00
terra	Posti auto scoperti via Sanvito	7,00	7,00
<b>Totale</b>		<b>2.970,00</b>	<b>2.570,00</b>



## Dati Catastali

Catasto Fabbricati

Dati Identificativi				Dati Classamento						
S.U.	Foglio	P.IIa	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat. (mq)	Rendita (€)
6	2934	104				D/8		0,00 mq	0,00	1.487,40
Note:		Via Monsignore Alessandro Prosepio Piano S1								
6	2934	105				D/8		0,00 mq	0,00	1.859,24
Note:		Via Monsignore Alessandro Prosepio Piano S1								
6	2934	108				D/8		0,00 mq	0,00	0,00
Note:		Via Monsignore Alessandro Prosepio Piano S1								
6	3373					D/1		0,00 mq	0,00	557,77
Note:		Via Silvestro Sanvito, 80 Piano T								
6	2597	501						0,00 mq	0,00	0,00
Note:		Via Silvestro Sanvito, 80 Piano S1-T 1-2 3-4								
6	2597	504				C/2	8	10,00 mq	0,00	28,92
Note:		Via Silvestro Sanvito, 80/A Piano S1								
6	2597	505				C/2	8	24,00 mq	0,00	69,41
Note:		Via Silvestro Sanvito, 80/A Piano S1								
6	2597	506				D/1		0,00 mq	0,00	92,96
Note:		Via Silvestro Sanvito, 80/A Piano S1								
6	2597	510				A/10		19,00 mq	0,00	6.329,18
Note:		Via Silvestro Sanvito, 80/A Piano 1								
6	2597	511				A/10		19,00 mq	0,00	6.329,18
Note:		Via Silvestro Sanvito, 80/A Piano 2								
6	2597	512				A/10	5	19,00 mq	0,00	6.329,18
Note:		Via Silvestro Sanvito, 80/A Piano 3								
6	2597	513				A/10	5	19,00 mq	0,00	6.329,18
Note:		Via Silvestro Sanvito, 80/A Piano 4								
6	2597	514				A/10	5	19,00 mq	0,00	6.329,18
Note:		Via Silvestro Sanvito, 80/A Piano 5								
6	2597	519				D/8		0,00 mq	0,00	3.795,96
Note:		Via Silvestro Sanvito, 80/A Piano S1								
6	2597	520				C/2	8	96,00 mq	0,00	277,65



Lotto 6, Via Sanvito Silvestro, 80/a e via Proserpio

---

Note:	Via Silvestro Sanvito, 80/A Piano S2							
6	2597	521		C/2	8	29,00 mq	0,00	838,73

---

Note:	Via Silvestro Sanvito, 80/A Piano T							
6	2597	522		A/10	5	9,50 mq	0,00	3.164,59

---

Note:	Via Silvestro Sanvito, 80/A Piano 6							
-------	-------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

---



## Urbanistica

Il PGT di Varese, aggiornato alla variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 05/04/2016, individua il bene oggetto di analisi all'interno dell'ambito definito come TUC-R2 ovvero "Tessuto Urbano Consolidato Residenziale di Completamento" descritto negli artt. 31 e 32 delle NTA.

Il tessuto urbano consolidato residenziale di trasformazione individua le parti di territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli attraverso l'insediamento di edifici a prevalente destinazione residenziale e tipologia a medio-alta densità (edifici plurifamiliari).

Ogni intervento edilizio da effettuare in tale tessuto dovrà essere volto a raggiungere primari obiettivi di qualità urbanistica, architettonica e ambientale. È quindi fondamentale che gli interventi conseguano la sostituzione dei tessuti obsoleti ed incongrui, il riordino a livello urbanistico, con particolare attenzione alla corretta dotazione di servizi, la riqualificazione energetica degli edifici ed il mantenimento e la valorizzazione delle aree a verde, in particolare avendo cura di non snaturare la loro fisionomia.

### Omissis

Per gli edifici che non rientrino in quanto disposto dai commi 3 e 4, le categorie di intervento ammesse per gli edifici compresi nel TUC-R2 sono:

- a. interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005 commi a), b), c), d) con esclusione di quelli di demolizione e ricostruzione parziale o totale: titolo abilitativo diretto;
  - b. la ristrutturazione edilizia con intervento di demolizione e ricostruzione parziale o totale secondo quanto previsto dall'art. 27 della LR 12/2005 comma d) con titolo abilitativo diretto, purché l'edificio ristrutturato consegua almeno la classe energetica B;
  - c. per edifici esistenti di dimensione inferiore a 1000 mc, l'ampliamento, fino ad un massimo del 15% del volume, con titolo abilitativo diretto;
  - d. per edifici esistenti di dimensione inferiore a 1000 mc, l'ampliamento, fino ad un massimo del 25% del volume, con titolo abilitativo diretto purché l'intervento consenta il miglioramento della classificazione energetica, così come definita da D.Lgs 192/2005 e smi., dell'intero edificio; in particolare l'ampliamento è consentito qualora edifici in classe inferiore alla D conseguano la classe D o superiore; agli edifici in classe D e C purché conseguano una classe superiore; agli edifici in classe B e A (e oltre) purché mantengano la propria classe energetica o la migliorino.
  - e. sostituzione edilizia del patrimonio esistente secondo quanto previsto dall'art. 27 della LR 12/2005 comma 1 lettera e-7) bis con titolo abilitativo diretto; il nuovo fabbricato dovrà conseguire almeno la classe energetica B
  - f. sostituzione edilizia del patrimonio esistente secondo quanto previsto dall'art. 27 della LR 12/2005 comma 1 lettera e-7) bis con ampliamento fino al 25% del volume esistente con possibilità di ridistribuzione dei volumi su nuovi mappali adiacenti previa approvazione di un piano attuativo; il nuovo fabbricato dovrà conseguire almeno la classe energetica B; parimenti il suddetto intervento è ulteriormente incentivato del 15% nel caso in cui almeno il 50% degli alloggi ricavati sia destinato ad edilizia convenzionata. In sede di presentazione dell'istanza di intervento, è richiesta, oltre alla evidenziazione dei parametri edilizi di intervento, anche la produzione della simulazione di inserimento urbanistico e architettonico dell'intervento, possibilmente con un modello plastico.
- Per gli interventi edilizi che realizzino un nuovo edificio il conseguimento della classe energetica A (o superiore) è incentivato attraverso la possibilità di incremento volumetrico pari al 15%. Parimenti il suddetto intervento è ulteriormente incentivato del 15% nel caso in cui almeno il 50% degli alloggi ricavati sia destinato ad edilizia residenziale pubblica o a quella normata dall'art.4.
- In caso di interventi di sostituzione edilizia di cui al precedente comma 6 lettera e) ed f), al fine di minimizzare il consumo di suolo, vengono definiti i seguenti parametri edilizi:
- a. Altezza massima: per edifici esistenti inferiori a 1000 mc, 9,75 mt, per altri edifici 16,50 mt, comunque non superiore all'edificio più alto nel raggio di 50 m dal perimetro dell'area interessata dall'intervento;
  - b. Superficie verde permeabile: per edifici esistenti inferiori a 1000 mc 30%, per altri edifici 20%;
  - c. Distanza tra fabbricati: 10 mt;
  - d. Distanza dai confini 5 mt;
  - e. Distanza dalle strade 5 mt;



In caso di interventi di ampliamento di cui al comma 6, al fine di minimizzare il consumo di suolo, valgono i parametri edilizi di cui al precedente comma, con la precisazione che, ad eccezione della distanza di 10 mt tra i fabbricati, se i parametri del fabbricato esistente non rispettano i suddetti limiti valgono i parametri esistenti.

Gli interventi di recupero del sottotetto dovranno rispettare l'altezza massima di cui alla lettera a. del precedente comma 8 e l'altezza esistente se superiore.

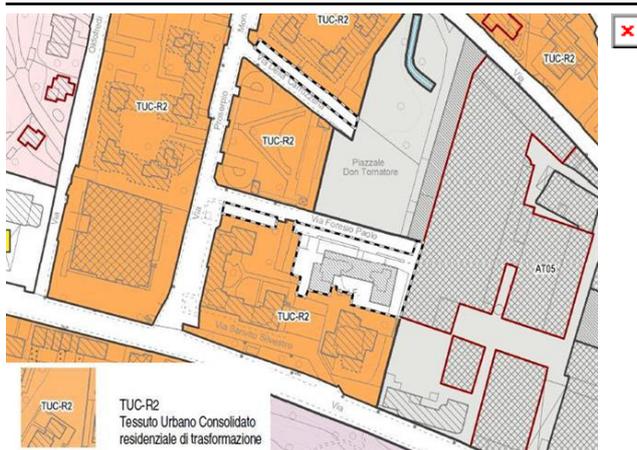
Gli edifici a destinazione produttiva, agricola e commerciale situati entro il TUC-R2 possono mantenere la loro funzione, con possibilità di ampliamento dell'edificio per esigenze legate nell'attività economica sino a un massimo del 10% del volume degli edifici esistenti. In tal caso dovranno essere rispettati i parametri edilizi di cui al comma 8 lettere a),c),d),e) e per gli ampliamenti volumetrici delle medie e grandi strutture di vendita il volume dovrà essere compensato con obbligo di "acquisire" tutto il volume in ampliamento in diritti iscritti nel registro dei diritti edificatori.

Negli interventi in cui si prevede la demolizione di edifici, dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- a. i volumi oggetto di ricostruzione potranno essere posti anche in sopraelevazione dei corpi di fabbrica verso strada, quando questi siano di altezza inferiore di quella degli edifici adiacenti e l'intervento consenta una omogeneizzazione delle altezze dei fronti delle cortine edilizie. Tale disposizione ha efficacia e prevalenza sulle disposizioni di cui al comma 8 lettere a) ed e);
- b. la demolizione e ricostruzione di edifici legittimati tramite rilascio di condono edilizio dovrà avvenire nel pieno rispetto delle norme sopra indicate.

Strumento Urbanistico Vigente

Strumento Urbanistico Adottato/Approvato





## Mercato Immobiliare

Secondo quanto emerge dall'indagine di mercato svolta nel territorio comunale di Varese per tipologie assimilabili alla possibile trasformazione dell'immobile in unità residenziali, si riscontrano quotazioni immobiliari stabili. Le tipologie prevalenti risultano essere bi e tri locali mentre le tipologie con maggiore difficoltà risultano essere quelle soluzioni ubicate in contesti obsoleti o con una classe energetica molto bassa e dunque spese condominiali elevate.

Soluzioni di circa 85-90 mq poste in prossimità del bene oggetto di analisi sono proposte sul mercato a parametri compresi in un intervallo di 1.400-1.700€/mq.

Eterogenea l'offerta di soluzioni di nuova costruzione, dalla singola unità immobiliare avente una conformazione regolare la possibilità di verde al piano terra alla conversione di un fabbricato artigianale con disponibilità di box auto al piano interrato. Per tutte le soluzioni di nuova costruzione la classe energetica è pari a A+ e superiori. I parametri unitari di richiesta si attestano in 2.800-3.200 €/mq in considerazione della dimensione, distribuzione e organizzazione.

### Comparativi

1 Varese, Via Silvestro Sanvito						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Semicentro	Residenziale	Buono	95	1.400	135.000	
Descrizione	Appartamento al terzo piano di stabile sviluppato su quattro livelli servito da ascensore, con box e cantina. Riscaldamento centralizzato.					
2 Varese, Via Monsignor Prosepio						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Semicentro	Residenziale	Buono	90	1.400	125.000	
Descrizione	Appartamento al quinto e ultimo piano di stabile servito da ascensore von cantina e un posto auto. Riscaldamento centralizzato.					
3 Varese, Via Silvestro Sanvito						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Semicentro	Residenziale	Buono	95	1.700	165.000	
Descrizione	Appartamento al quinto piano di sei servito da ascensore. Ristrutturato, due bagni, cantina e riscaldamento centralizzato.					
4 Varese, Via Ciro Menotti 192						VENDITA
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)	
Semicentro	Residenziale	Nuova Costruzione	122	3.100	380.000	
Descrizione	Palazzina di nuova costruzione in calsse A composta da sette appartamenti aventi tipologia di tre-quattro locali. Possibilità di box e posti auto.					



<b>5 Varese, Via Piemonte</b>					<b>VENDITA</b>
-------------------------------	--	--	--	--	----------------

Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)
Semicentro	Residenziale	Nuova Costruzione	60	2.600	159.000

Descrizione In palazzina recentemente rinnovata, bilocale all'ultimo piano.

<b>6 Varese, Via Silvestro Sanvito</b>					<b>VENDITA</b>
--	--	--	--	--	----------------

Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)
Semicentro		Nuova Costruzione	0	0	0

Descrizione Palazzina in fase di completamento, unità immobiliari da 60 a 100 mq su tre livelli con box al piano interrato. Richiesta unitaria per 2.800-3.200€/mq.

<b>7 Varese, Via Monsignor Proserpio</b>					<b>VENDITA</b>
--	--	--	--	--	----------------

Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)
	Box auto		0	0	10.000

Descrizione Varese, Via Monsignor Alessandro Proserpio, zona Carrefour, vendiamo box singolo al secondo piano interrato adiacente al complesso condominiale "Le Azalee". Libero da subito.



## Considerazioni Valutative

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione.

Considerata la finalità della perizia, la tipologia edilizia e le condizioni in cui verte il fabbricato in oggetto, la metodologia valutativa da noi ritenuta più appropriata è stata individuata nell'applicazione del Metodo Residuale (o della Trasformazione) che determina il valore di mercato attraverso l'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua l'operazione immobiliare. Essendo i flussi di cassa il risultato della differenza tra ricavi e costi, più sinteticamente il Valore di Mercato determinato con il Metodo Residuale si può definire come la differenza tra il Valore di Mercato della proprietà trasformata e i costi sostenuti per la sua trasformazione. Ricavi e costi sono a valori costanti, posizionati nei momenti in cui si verificano e scontati all'attualità con un opportuno tasso di sconto.

Affinché il Valore determinato con il Metodo della Trasformazione si possa identificare con il suo Valore di mercato, occorre che l'operazione economica legata alla trasformazione faccia riferimento ad un imprenditore "ordinario". E' "ordinario" l'imprenditore di buone capacità tecniche ed organizzative, ossia quello che produce un dato bene ad un costo molto prossimo a quello che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo; qualunque tipo di trasformazione che non fosse "ordinaria", lascerebbe spazio ad extra profitto, sia positivi che negativi; il valore di trasformazione dell'area basato sul concetto di "ordinarietà" dell'imprenditore rappresenta pertanto il suo valore di mercato.

Il procedimento estimativo si è basato sulle informazioni fornite e sulla base di quanto riportato nella "Relazione Tecnica Stragiudiziale" del 15 maggio 2010. In essa l'immobile oggetto di analisi e ubicato in via Sanvito Silvestro è descritto con una sola superficie complessiva di 2900 mq. Poiché l'immobile si articola su sette livelli di cui un piano interrato per il quale non è stato possibile verificare l'effettiva superficie occupata, si è adottato un atteggiamento prudentiale sia nell'applicazione dei costi che dei tempi e delle unità ottenute. Per quanto riguarda il numero di posti auto ubicati in via Sanvito Silvestro o via Proserpio, si è provveduto a contare le unità sulla base del sopralluogo svolto e della documentazione fornita.

In considerazione della tipologia del fabbricato, del suo inserimento all'interno dell'ambito e della sua distribuzione interna, abbiamo ritenuto possibile una trasformazione residenziale del fabbricato ubicato in via Sanvito Silvestro con unità accessorie ubicate anche in via Proserpio. Benché l'immobile direzionale sia stato realizzato con una primitiva destinazione residenziale necessita tuttavia di interventi impiantistici e di finiture, oltre che migliorie a livello energetico, al fine di poterlo rendere appetibile sul mercato e conforme alle attuali proposte riscontrate in sede di analisi. L'ipotesi estimativa ha considerato un arco temporale di quattro periodi dove nei primi due sarà in atto la progettazione, il reperimento dei permessi e la ristrutturazione del bene, dal secondo periodo è stata prevista la commercializzazione e la vendita delle circa 28 unità che si potranno ricavare di taglio medio pari a 90 mq.

La presente valutazione considera quindi, alla Data di Valutazione, i seguenti elementi:

- Ricavi lordi da vendite
- 1. Da invenduto
- Costi
- 1. Di costruzione
- 2. Di gestione (Imposte, assicurazione di cantiere e decennale postuma, costi progettazione, costo di costruzione, imprevisti, commercializzazione e marketing).
- Tasso di sconto

Fattori positivi:

- Immobile che si presta ad una trasformazione in residenza;
- Buon taglio dimensionale di ogni unità ottenuta (tri e quadri locali);
- Possibilità di ottenere una buona classe energetica. Sulla base delle indicazioni da PGT è necessario almeno la Classe energetica B;
- Gli ultimi piani del fabbricato godono di una vista a 360° sulla città e sul Sacro Monte;
- Unità accessorie disponibili in corrispondenza del bene o comunque in ambito pertinenziale.

Fattori negativi:

- Limitata disponibilità di parcheggi o posti auto in zona;
- Ampia superficie al piano terra scarsamente fruibile se non come spazio condominiale;
- Incertezza in merito all'effettiva dimensione di ogni piano;
- Necessari interventi di ripristino delle facciate.



## VALUTAZIONE

## Costi di Gestione Annui

Tassa di proprietà (€)		27.816
Assicurazione fabbricati	Valore per CRN	0,1%
Imposta di registro	Valore per canone percepito	0,5%

## Costi

	Importo (€)
Construction	3.480.000
Soft Costs	894.000
<b>Totale</b>	<b>4.374.000</b>

## Dettaglio Construction Costs

Piano	Destinazione	G.E.A. (mq)	Capex (€/mq)	Capex (€)
Intero	Residenza e Unità Accessorie	2.900,00	1.200	3.480.000
<b>Totale</b>		<b>2.900,00</b>		<b>3.480.000</b>



## Ricavi

Destinazione	Piano	G.L.A. (mq)	Unità (n.)	Valore unitario da vendita (€/mq - €/n.)	Valore da vendita (€)
Posto auto coperto	Interrato	0,00	27	0	0
Posto auto coperto	Interrato	0,00	36	0	0
Posto auto scoperto	Terra	0,00	7	0	0
Residenza e Unità Accessorie	Intero Fabbricato	2.500,00	mq	2.800	7.000.000
Posti auto scoperti via Sanvito	Terra	0,00	n°	10.000	70.000
Posti auto coperti via Sanvito	Interrato	0,00	n°	18.000	486.000
Posti auto coperti via Prosepio	Interrato	0,00	n°	15.000	540.000
<b>Totale (€)</b>					<b>8.096.000</b>



Data di Stima 01/12/2017

Unico

Equivalent Yield 11,00%

Profit on Cost 24%

Equity Multiplier 1,30 x

Tasso di Attualizzazione Riconversione 11,00% Dcf a moneta costante

Levered IRR 11,00%

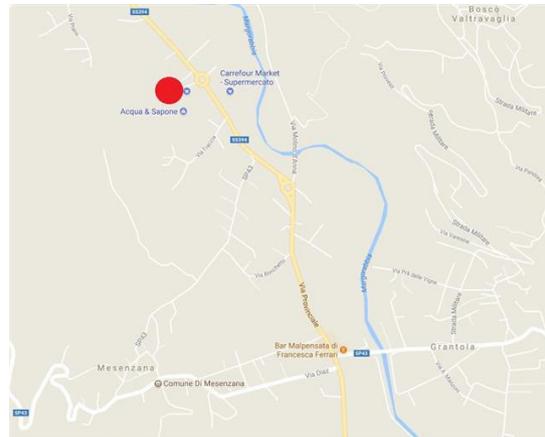
Profit on GDV 19%

(Euro x 000)		1	2	3	4	TOT
	dal	02/12/2017	02/12/2018	02/12/2019	02/12/2020	
	al	01/12/2018	01/12/2019	01/12/2020	01/12/2021	
Crescita del Mercato	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Crescita del Mercato Cumulata	%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Redditi da Locazione						
Canone Percepito	€					
Totale Canone Percepito	€					
Ricavi da Vendite	€		1.214	3.643	3.238	8.096
Ricavi da Vendite Rivalutati	€		1.214	3.643	3.238	8.096
Altri Ricavi						
Altri Ricavi da Conduttori	€					
Totale Altri Ricavi	€					
Mancati Redditi						
Totale Lordo da Locazione	€					
CapEx / Costi indiretti						
Pre-Construction	€					
Construction	€	-696	-2.784			-3.480
Soft Costs	€	-247	-504	-87	-56	-894
Other Costs	€					
Manutenzione Straordinaria	€					
Costi di Gestione Diretta						
Totale Costi di Gestione	€	-27,82	-27,82	-27,82	-27,82	
Incidenza Costi di Gestione su Canone Percepito	%					
Costi Commercializzazione	€					0
Totale Costi	€	-971	-3.316	-111	-67	-4.485,27
Flusso di Cassa Netto	€	-971	-2.101	3.532	3.172	3.632
Fattore Attualizzazione Canoni		1	1	1	1	
Fattore Attualizzazione Riconversione		0,901	0,812	0,731	0,659	
Flusso di Cassa Netto Attualizzato	€	-875	-1.706	2.583	2.089	2.092
CapEx						
Spese Condominiali su Sfitto						

Valore di Mercato €2.090.000



## EXECUTIVE SUMMARY



Codice Asset	LOTTO 7
Città	MESENZANA
Indirizzo	VIA PROVINCIALE, 59
Provincia	VARESE
Regione	LOMBARDIA
Cliente	GRUPPO CIT
Numero Commessa	17-64VAL-0415
Data di Valutazione	01/12/2017
Valore di Mercato (€)	<b>670.000</b>

### La Proprietà

Oggetto di valutazione è un complesso produttivo/commerciale con annessa una palazzina uffici di due piani fuori terra oltre a uno interrato. A completamento della consistenza vi è una area pertinenziale completamente asfaltata che perimetra la sagoma degli edifici.

Il complesso sorge in una zona semiperiferica di Mesenzana (VA) in prossimità della Strada Statale n. 394 per Luino a vocazione commerciale ed espositiva su gli ambedue lati della carreggiata ma in posizione secondaria e marginale.

La tipologia costruttiva dei due edifici è differente ovvero da una struttura leggera in ferro del fabbricato espositivo, si passa ad una struttura in cemento armato precompresso della palazzina ad uso uffici.



Stato Attuale	Riepilogo dati della proprietà					
	Sopralluogo	Interno	Tecnico	Giuseppe Gaffuri	Data	21/11/2017
	Destinazione Prevalente					Artigianale / Laboratori
	G.L.A. Totale * (mq)	2.020	Locata (mq)	0	Sfitta (mq)	2.020
	Tasso di occupazione G.L.A.		0%			
Ottimizzazione	Canone annuo percepito da contratti in essere (€)					0
	Riepilogo parametri di stima adottati					
	Destinazione prevalente ottimizzata					Artigianale / Laboratori
	Capex / Manutenzioni straordinarie (€)					0
	Valore di mercato destinazione prevalente (€/mq)					0
	Tasso di inflazione					1,40%
	Market growth iniziale		1,40%	Market growth a regime		1,40%
	Tasso di attualizzazione riconversione					10,00%
	<b>VALORE DI MERCATO AL 01/12/2017 (€)</b>					<b>670.000</b>
	Valore unitario medio di mercato sulla superficie commerciale (€/mq)					333



FOTOGRAFIE





## PROPERTY REPORT

### Localizzazione

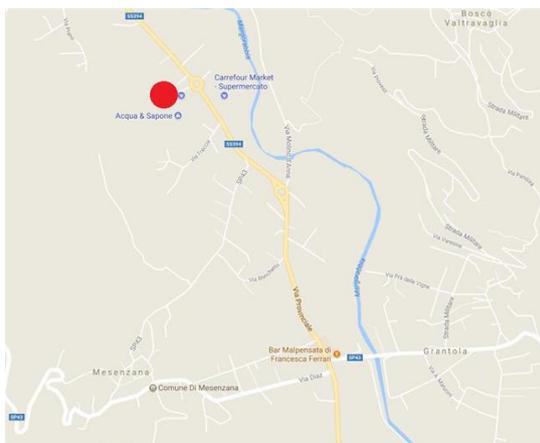
La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata in via Provinciale al numero civico 59 nel Comune di Mesenzana, un piccolo paese di 1500 abitanti ubicato a nord del territorio varesino. Ubicato alle pendici del Parco Regionale del Campo dei Fiori caratterizzato da catene e vallate prealpine, il territorio comunale si sviluppa sulla strada statale suddetta ed insieme a Grantola rappresenta il nucleo abitativo più rilevante prima di accedere a Luino da cui dista 10 km in direzione nord.

Il capoluogo di provincia è raggiungibile percorrendo in direzione sud la strada statale n. 394 per circa 20 km e lambendo il lago di Gavirate (o Varese) o in alternativa imboccando la S.S. n. 233 cosiddetta "Valganna" per circa 15 km.

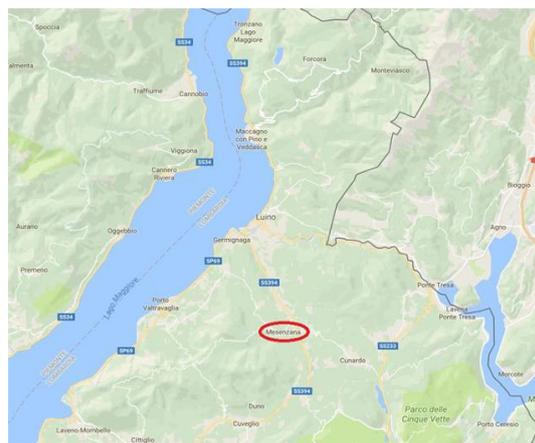
La viabilità urbana di Mesenzana risulta scarsa ed essenziale in quanto il territorio comunale è poco esteso, la via Diaz è la strada di accesso al nucleo storico dettato da piccoli edifici a corte e contigui, la piazza IV Novembre è il fulcro della attività sociale e collettiva di Mesenzana, con il palazzo municipale, le poste, e la chiesa parrocchiale.

Gli esercizi commerciali più rilevanti sono lungo la via Provinciale in quanto risulta di buon transito veicolare.

### Inquadramento Generale



### Inquadramento di Zona





## Descrizione

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è costituita da due edifici adiacenti e posti in modo perpendicolare formando una L con l'ala più lunga posta parallela all'asse viario della S.S. 394. L'affaccio sulla via Provinciale è compromesso dalle sagome degli edifici che sono direttamente prospicienti la strada provinciale per tanto la proprietà gode di scarse o pressochè assenza di visibilità.

L'edificio destinato ad esposizione/commerciale è realizzato presumibilmente attorno agli anni 80/90 con una struttura in profilati metallici, debitamente rivestiti da pannellature coibentanti e in lastre di gesso. Un tamponamento esterno intonacato e tinteggiato racchiude una superficie commerciale di 1.300 mq circa disposta su un unico livello.

Da una rottura della controsoffittatura del plafone, si è potuto scorgere una copertura in lastre di lamiera. Colloqui con incaricati del sopralluogo hanno evidenziato la possibilità di passività ambientali da verificare.

L'ambiente interno è aeroilluminato da aperture perimetrali in alluminio protette da inferriate antintrusione. La pavimentazione è dettata da piastrelle di gres, i servizi e spogliatoi per il personale sono rivestiti con piastrelle di ceramica smaltata.

Lo stato manutentivo è da ritenersi scarso. Il sopralluogo ha evidenziato un livello impiantistico molto approssimativo e che necessita obbligatoriamente un adeguamento alla normativa vigente.

L'edificio destinato a ufficio è realizzato con elementi strutturali in cemento armato prefabbricato costituiti da pilastri appoggiati su plinti a bicchiere e travi ribassate dove poggiano solai in lastre di predalles. Sui tamponamenti modulari a "sandwich" con superficie in scaglie di graniglia rosa, si evidenziano serramenti a nastro con sviluppo orizzontale in alluminio.

Internamente gli uffici sono disposti a pettine con disimpegno centrale: la pavimentazione è in piastrelle di ceramica monocottura, i tavolati sono in laterizio forato intonacati a civile, le porte sono in legno tamburato, la controsoffittatura è in quadrotti di fibra fonoassorbente. Tutti gli ambienti sono dotati di radiatori a piastra.

Da anni dismesso, l'edificio necessita un radicale intervento agli impianti per l'adeguamento alla normativa vigente; attualmente dalla visione sommaria si è potuto riscontrare che è dotato di impianto di riscaldamento, elettrico, fognario, adduzione acqua potabile.



## Consistenze

### Riepilogo

G.E.A.	Totale (mq)	2.020,00		
G.L.A.	Totale (mq)	2.020,00	Sfitta (mq) 2.020,00	Locata (mq) 0,00

### Dettaglio superfici per piano

Piano	Destinazione	Stato	G.E.A. (mq)	G.L.A. (mq)	Box/P Auto (n.)
interrato	Palazzina - Deposito/Archivi	Lib	240,00	240,00	
primo	Palazzina - Direzionale	Lib	250,00	250,00	
terra	Fabbricato commerciale/espositivo	Lib	1.325,00	1.325,00	
	Palazzina - Direzionale	Lib	205,00	205,00	
<b>Totale</b>			<b>2.020,00</b>	<b>2.020,00</b>	



## Dati Catastali

### Catasto Fabbricati

Dati Identificativi				Dati Classamento						
S.U.	Foglio	P.IIa	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat. (mq)	Rendita (€)
2	3201		1			D/8		0,00 mq	0,00	13.572,00
2	3201		2			D/8		0,00 mq	0,00	9.730,05



## Urbanistica

Secondo il Piano Governo Territorio vigente del Comune di Mesenzana (VA) approvato con Delibera C.C. n. 23 del 04/06/2012 la proprietà ricade in "Zona D1 produttivo industriale " ed è normato dal presente articolo delle N.T.A.: 9.6 Zone D1 - Produttivo industriale.

Tali zone sono occupate da insediamenti produttivi situati nell'agglomerato urbano. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto all'agglomerato urbano, ed in funzione della vocazione spiccatamente produttiva del Comune.

Le zone "D1 - produttivo industriale" sono destinate a:

- destinazioni compatibili di cui all'art. 6.1 comma c con la limitazione del 25% rispetto alla slp totale realizzabile fino al massimo di 150 mq di slp;
- attività industriali ed artigianali di cui all'art. 6.2.b comma 1; 2; 3;
- attività terziarie di cui all'art. 6.2.c comma 1, commi 2.1, 2.2, 2.3 destinazioni compatibili di cui all'art. 6.3;
- altre destinazioni sono ammesse solo in quanto esistenti alla data di approvazione delle presenti Norme, e la residenza è ammessa solo se connessa all'attività di riferimento, nella misura massima di 150 mq di slp per ciascuna singola attività.

Tutte le altre destinazioni d'uso non sono ammissibili;

Forme di intervento:

E' possibile attuare gli interventi con titolo abilitativo semplice. Per gli edifici esistenti è consentita "una tantum" la realizzazione di una Slp aggiuntiva del 15% purchè rispetti un Rapporto di copertura (Rc) non superiore al 50%. Nel caso di interventi di ampliamento, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione di ristrutturazione urbanistica e comunque tutti gli interventi comportanti nuova edificazione, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici, finalizzato in particolare al miglioramento della qualità morfologica del tessuto ove si colloca e della dotazione di spazi per la sosta dei veicoli. Ai fini del rilascio dei titoli abilitativi edilizi deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro. In tali casi dovranno essere individuate fasce di rispetto a verde verso le aree contermini in generale e con particolare attenzione ai casi di vicinanza con destinazioni residenziali o a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

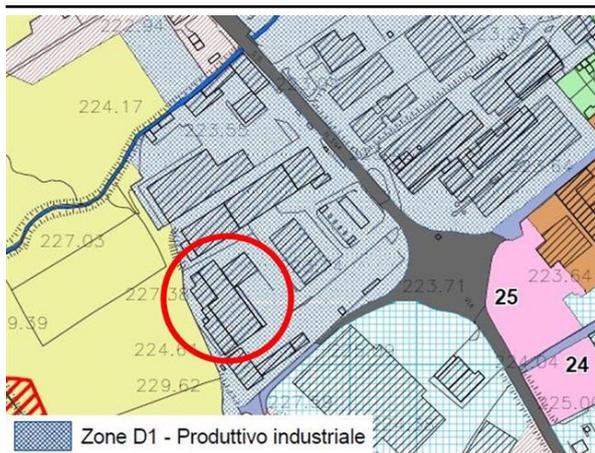
L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

- Uf 0,5 mq/mq indice di utilizzazione fondiaria
- H 9,00 m o esistente, salvo attrezzature tecnologiche Altezza massima delle costruzioni. Se l'altezza esistente è superiore ne è consentito il mantenimento anche nei casi di demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto dei restanti indici e parametri
- Rc 50% Rapporto massimo di copertura
- Dc 5,00 Distanza dai confini di proprietà

Devono essere inoltre previsti parcheggi esterni, anche su aree contigue pari al 10% dell'area fondiaria.



Strumento Urbanistico Vigente





## Mercato Immobiliare

Analizzato il mercato immobiliare locale di riferimento e sentiti gli operatori del settore si evince una certa staticità delle compravendite e locazioni di immobili commerciali e terziari in tutti il territorio dell'Alto varesotto. Tale involuzione, che insiste da diversi anni, è estesa fino alle porte di Luino che essendo una località turistica gode di un lieve ma significativo incremento nelle locazioni di negozi e uffici fronte lago.

Le richieste di immobili commerciali sono limitate solo se ubicati lungo la strada statale n. 394 in quanto risulta unica via di buon transito veicolare.

Per negozi di taglio superiore a 200 mq od esposizioni fino a 1000 mq in buono stato manutentivo e ubicati in vie di buon transito, i valori si assestano tra 700 e 1100 €/mq; se gli stessi sono ubicati in vie interne ai paesi o con affacci compromessi, i prezzi scendono di 10-20% (400-800 €/mq).

I capannoni artigianali, di taglio dimensionale medio, in cemento armato prefabbricato e con dotazione impiantistica essenziale i valori si assestano tra 350-500 €/mq.

Gli uffici sono limitati a sporadiche trattative per acquisizioni di studi professionali con tagli dimensionali compresi tra 70-150 mq con valori di compravendite tra i 750 e 1100 €/mq, se la superficie aumenta i prezzi possono essere scontati del 20%.



## Comparativi

<b>1</b>	<b>Germignana , via R. Stehli</b>	<b>VENDITA</b>
----------	-----------------------------------	----------------

Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)
Ambito consolidato	Artigianale	Sufficiente	1.214	725	881.000

Descrizione Complesso immobiliare a destinazione artigianale composto da due capannoni con ampia area esterna ad uso esclusivo e buona visibilità per aderenza a primaria viabilità.

<b>2</b>	<b>Cugliate,</b>	<b>VENDITA</b>
----------	------------------	----------------

Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)
	Industriale	Sufficiente	1.300	190	250.000

Descrizione Trattasi di due capannoni comunicanti per complessivi 1300 mq con ufficio e terreno circostante recintato adibito a deposito e parcheggio. Scarsa visibilità da strada.

<b>3</b>	<b>Mesenzana, vai San Martino</b>	<b>VENDITA</b>
----------	-----------------------------------	----------------

Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)
Ambito consolidato	Artigianale	Sufficiente	1.850	500	900.000

Descrizione In ambito consolidato fabbricato con ampia area esterna ad uso parcheggio.

<b>4</b>	<b>Germignana ,</b>	<b>VENDITA</b>
----------	---------------------	----------------

Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)
		Ottimo	2.400	750	1.800.000

Descrizione All'interno di area di complessivi 5000 mq, capannone adibito a vendita, esposizione e riparazione di auto disposto su due livelli ciascuno di 1200 mq. Possibilità di frazionamento in due unità.

<b>6</b>	<b>Cunardo,</b>	<b>VENDITA</b>
----------	-----------------	----------------

Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)
Ambito consolidato	Terziaria/Commerciiale	Ottima	700	1.140	800.000

Descrizione Palazzina su tre livelli adibita a commercio e ufficio con posti auto e area esterna di pertinenza.



## Considerazioni Valutative

La valutazione della proprietà in oggetto è stata effettuata attraverso l'applicazione del Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Le unità sono state considerate libere e disponibili, nelle condizioni manutentive in cui si trovano e nella destinazione attualmente in essere.

I valori unitari scelti alla base della valutazione considerano sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche edilizio impiantistiche del bene in esame. Per questa ragione è necessario ribadire il precario stato manutentivo delle unità in esame e del fabbricato nella sua completezza con necessari interventi inerenti la copertura oltre che impiantistici.

Il valore ottenuto dall'applicazione dei parametri unitari alle superfici comunicate, è stato inserito all'interno di un Flusso di Cassa che tenga in considerazione i tempi di possibile assorbimento delle unità oggetto di analisi e i costi di gestione di ogni unità analizzata. Il processo estimativo è stato opportunamente attualizzato ad un tasso di sconto congruo con i rischi dell'operazione.

I costi di gestione sono stati considerati come segue:

- Imposta Comunale: calcolata sulla base della rendita catastale del bene analizzato;
- Assicurazione: assunta pari al 0.01% del Costo di Ricostruzione a Nuovo da noi stimato;
- Riserve di Manutenzione Straordinaria: assunte pari al 0.02% del Costo di Ricostruzione a Nuovo da noi stimato.

I valori unitari utilizzati alla base della valutazione considerano sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, che le caratteristiche edili/impiantistiche del bene in esame; in particolar modo ai fini della determinazione del valore sono stati analizzati alcuni aspetti di apprezzamento e di deprezzamento descritti di seguito.

### Fattori positivi:

- Dotazione di parcheggi dinanzi;
- Palazzina uffici cielo/terra di dimensione in linea con le offerte di zona;
- Pochi vincoli statici nella maglia strutturale che permette di avere ambienti ampi e modificabili.

### Fattori negativi:

- Mercato immobiliare statico con poca richiesta;
- Visibilità compromessa dalle sagome degli edifici circostanti;
- Elevato taglio dimensionale poco adatto alle attività in zona;
- Necessari adeguamenti impiantistici alla normativa vigente;
- Mediocre stato manutentivo del capannone espositivo;
- Destinazione del PGT adatta solo all'artigianato con uffici;
- Immobile con scarsa appetibilità.



## VALUTAZIONE

## Costi di Gestione Annui

Tassa di proprietà (€)		12.087
Assicurazione fabbricati	Valore per CRN	0,1%
Riserve per man. straord.	Valore per CRN	0,2%
Imposta di registro	Valore per canone percepito	0,5%

## Dettaglio Valori di vendita

## Superfici Libere

Destinazione	Piano	G.L.A. (mq)	Box / P.Auto (n.)	Valore unitario da vendita (€/mq - €/n.)	Valore da vendita (€)
Depositi / Magazzini	Interrato	240,00		300	72.000
Direzionale	Primo	250,00		650	162.500
Direzionale	Terra	205,00		650	133.250
Commerciale	Terra	1.325,00		400	530.000
<b>Totale</b>					<b>897.750</b>
<b>Totale complessivo</b>					<b>897.750</b>



Data di Stima 01/12/2017

Unico

Tasso di Attualizzazione Riconversione 10,00%

Tasso di Inflazione 1,40%

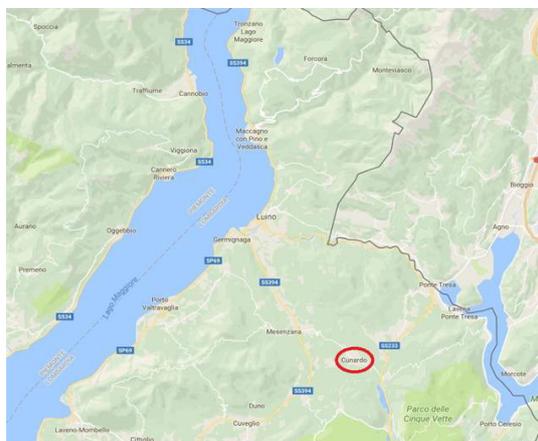
(Euro x 000)		1	2	3	TOT
	dal	02/12/2017	02/12/2018	02/12/2019	
	al	01/12/2018	01/12/2019	01/12/2020	
Crescita del Mercato	%	1,40%	1,40%	1,40%	
Crescita del Mercato Cumulata	%	101,40%	102,82%	104,26%	
Redditi da Locazione					
Canone Percepito	€				
Totale Canone Percepito	€				
<b>Ricavi da Vendite</b>	€		314	584	898
Ricavi da Vendite Rivalutati	€		323	608	931
Altri Ricavi					
Altri Ricavi da Conduttori	€				
Totale Altri Ricavi	€				
Mancati Redditi					
<b>Totale Lordo da Locazione</b>	€				
CapEx / Costi indiretti					
Manutenzione Straordinaria	€				
CapEx	€				
Costi di Gestione Diretta					
Amministrazione	€				
Amministrazione Rilocazione	€				
Riserve per Manutenzione Straordinaria	€	-2,83	-2,87	-1,89	-7,60
Assicurazione Fabbricati	€	-1,42	-1,44	-0,95	-3,80
Tassa di Proprietà	€	-12,09	-12,09	-7,86	-32,03
Tassa di Registro	€				
Spese Condominiali su Sfitto	€				
Varie	€				
Costi Commercializzazione	€		-6,46	-12,17	-19
<b>Totale Costi</b>	€	-16	-23	-23	-62
<b>Flusso di Cassa Netto</b>	€	-16	300	586	869
Fattore Attualizzazione Canoni		1	1	1	
Fattore Attualizzazione Riconversione		0,909	0,826	0,751	
<b>Flusso di Cassa Netto Attualizzato</b>	€	-15	248	440	673

Valore di Mercato

€670.000



## EXECUTIVE SUMMARY



Codice Asset	LOTTO 8
Città	CUNARDO
Indirizzo	STRADA PROVINCIALE LUINESE, 18
Provincia	VARESE
Regione	LOMBARDIA
Cliente	GRUPPO CIT
Numero Commessa	17-64VAL-0415
Data di Valutazione	01/12/2017
Valore di Mercato (€)	<b>340.000</b>

### La Proprietà

Oggetto di valutazione è un complesso ricettivo (Hotel Locanda delle Arti) attualmente in disuso, composto da un edificio di forma articolata a tre piani fuori terra oltre a un seminterrato con una vasta area pertinenziale adibita a giardino e parcheggi per la clientela.

Il fabbricato è prospiciente la strada Provinciale per Luino al numero civico 18, principale arteria di immissione al territorio comunale. Il tessuto urbano circostante è caratterizzato da ville singole e da casali d'epoca in un contesto piacevole dominato dall'uso residenziale in tipologia a "bassa densità d'edificazione".

Ottima anche la panoramicità sull'intera vallata del Parco Regionale del Campo dei Fiori.



Stato di Fatto	<b>Riepilogo dati della proprietà</b>					
	Sopralluogo	Interno	Tecnico	Giuseppe Gaffuri	Data	21/11/2017
	Destinazione Prevalente					Ricettivo
	G.L.A. Totale * (mq)	1.085	Locata (mq)	0	Sfitta (mq)	1.085
	Tasso di occupazione G.L.A.		0%			
	Canone annuo percepito da contratti in essere (€)					0
Sviluppo Previsto	<b>Riepilogo parametri di stima adottati</b>					
	Destinazione prevalente ottimizzata					Residenziale
	Superficie Lorda Totale Prevista (mq)					1.085
	Superficie Commerciale Totale Prevista (mq)					922
	Valore di Uscita (€)					2.120.600
	<b>VALORE DI MERCATO AL 01/12/2017 (€)</b>					<b>340.000</b>
	Valore unitario medio di mercato sulla superficie lorda dello Stato di Fatto (€/mq)					313
	<b>Conto Economico su superficie commerciale Sviluppo Previsto</b>					
KPI's	Totale Ricavi Lordi nel periodo di Cash Flow (GDV) (€)					2.120.600
	Entry Asset Value (€)					(340.000)
	Costi da sostenere nel periodo di Cash Flow (€)					(1.344.339)
	Oneri Finanziari (€)					0
	Totale Costi nel periodo di Cash Flow (€)					(1.684.339)
	Margine Operativo (€)					436.261
	<b>Indicatori di Progetto</b>					
	Equivalent Yield					12,14%
	Levered IRR					12,14%
	Profit on Cost					26%
	Profit on GDV					21%
	Equity Multiplier					1,27 x
	Equity					436.261
Esposizione Massima					(1)	



FOTOGRAFIE





## PROPERTY REPORT

### Localizzazione

La proprietà immobiliare oggetto di stima è ubicata in via Luinese (o Provinciale per Luino) al numero civico 18 nel Comune di Cunardo, un piccolo paese di 3000 abitanti ubicato nella parte alta della Valganna, una vallata a Nord di Varese, caratterizzata da laghetti glaciali e da squarci rocciosi. Il capoluogo provinciale è raggiungibile in circa 20 minuti, attraversando l'intera valle.

In direzione Nord, si arriva al territorio elvetico percorrendo la strada statale n. 233 per circa 14 km, fino ad arrivare alla dogana di Ponte Tresa e il Lago di Lugano.

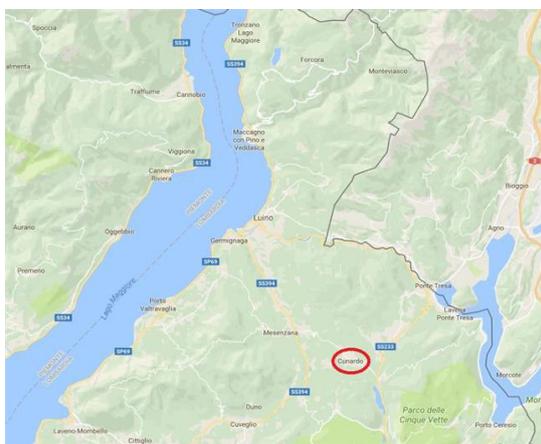
La strada provinciale n. 43 detta Luinese attraversa longitudinalmente da Est a Ovest il territorio comunale e permette di arrivare al Lago Maggiore con le località turistiche di Luino e Maccagno in circa mezz'ora di auto.

Garantita anche una rete di autobus extra-urbani che permette di collegare il paese con tutte le località suddette.

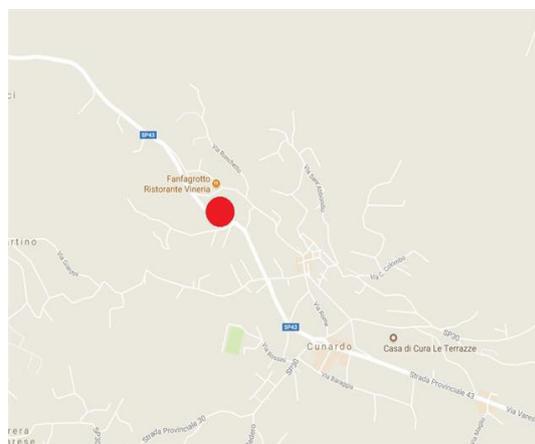
La viabilità urbana è caratterizzata dalle vie Roma, Garibaldi e Matteotti che collegano il nucleo originario di Cunardo con la via principale di immissione al paese. Qui si possono trovare le principali attività sociali-collettive quali: municipio, poste, chiesa parrocchiale.

La nuova zona di espansione edificatoria è a Sud del centro storico, in prossimità del centro sportivo (via Rossini) dettata da edifici residenziale bifamiliare o villette a schiera.

### Inquadramento Generale



### Inquadramento di Zona





## Descrizione

La proprietà immobiliare oggetto di valutazione è costituita da un edificio ricettivo di tre piani fuori terra ed uno seminterrato in disuso. Un ristorante al piano terreno con varie sale di ricevimento, si integrava perfettamente ad un hotel con quattordici stanze ai piani superiori.

Il complesso edilizio è stato oggetto di trasformazione in struttura ricettiva nel corso del 1991 mentre appena successivamente si è registrato un ampliamento.

La struttura portante è caratterizzata da elementi in cemento armato gettato in opera con setti in muratura piena, i solai sono in laterocemento, mentre la copertura è a falde con la gronda in cemento gettato a vista; il manto di copertura è in tegole di laterizio a canale. La lattoneria è in lamiera preverniciata spessore 8/10 mm.

Sulle facciate si alternano finiture intonacate a civile con setti rivestiti in mattone "paramano" o in cemento armata faccia a vista. I serramenti sono in legno con vetrocamera, gli oscuranti sono in avvolgibili in pvc (facciate fronte ingresso) e persiane in legno alla "lombarda" (facciate fronte stradale e su area a giardino).

Internamente, un vano scala centrale e posto a Nord dell'edificio permette l'accessibilità ai vari livelli (assente ascensore). Il piano terreno è costituito da varie sale di ricevimento con la zona bar in mezzo alla sagoma della pianta, lasciando la cucina del ristorante nell'angolo Nord-Est dell'edificio. Il seminterrato è stato destinato ai servizi igienici del personale e clientela, ed ai vani accessori (dispense, ripostigli).

Al primo e secondo piano possiamo trovare le camere con i relativi servizi igienici privati; le stesse sono disposte a pettine con un lungo disimpegno centrale.

La pavimentazione varia da mattonelle di cotto del piano terreno a moquette delle camere con rivestimenti di ceramica dei bagni.

Una dotazione impiantistica composta da riscaldamento a metano (caldaia a basamento e pannelli radianti a pavimento) elettrico (illuminazione e forza motrice per piano) fognario, adduzione acqua potabile completa la funzionalità del bene.

Lo stato conservativo del bene è da considerarsi buono in quanto la struttura è recente e non presenta segni di deterioramento, malgrado ciò lo stabile è stato oggetto in più volte di danneggiamenti o furti che di fatto hanno segnato le finiture interne dei vari piani e asportando sanitari, rubinetterie, porte, falsi telai, ect.



## Consistenze Stato di Fatto

### Riepilogo

---

Superficie del lotto / S.l.p. (mq)	1.085,00
---------------------------------------	----------

---

## Consistenze Sviluppo Previsto

### Riepilogo

---

G.E.A.	Totale (mq)	1.085,00
G.L.A.	Totale (mq)	922,00

---

### Dettaglio superfici per piano

Piano	Destinazione	G.E.A. (mq)	G.L.A. (mq)
interrato-terra-primo- secondo	Residenza e Unità Accessorie	1.085,00	922,00
<b>Totale</b>		<b>1.085,00</b>	<b>922,00</b>



## Dati Catastali

### Catasto Fabbricati

Dati Identificativi				Dati Classamento						
S.U.	Foglio	P.IIa	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat. (mq)	Rendita (€)
	4	5147-5139				D/2		0,00 mq	0,00	7.762,35

### Catasto Terreni

Dati Identificativi			Dati Classamento									
Fg.	P.IIa	Sub.	Porz	Qualita	Classe	ha	are	ca	Deduz.	Redd. Dom. (€)	Redd. Agr. (€)	
9	5147			Ente Urbano		0,00	6,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
9	5264			Ente Urbano		0,00	7,00	60,00	0,00	0,00	0,00	
9	5262			Seminativo Arborato	2	0,00	1,00	10,00	0,00	0,31	0,28	
9	5263			Seminativo Arborato	2	0,00	5,00	70,00	0,00	1,62	1,47	
9	5265			Seminativo Arborato	2	0,00	0,00	90,00	0,00	0,26	0,23	
9	5266			Seminativo Arborato	2	0,00	0,00	50,00	0,00	0,14	0,13	



## Urbanistica

Secondo il Piano Governo Territorio vigente del Comune di Cunardo (VA) approvato con Delibera C.C. dell'aprile 2014 la proprietà ricade in "Tessuto dell'Attività ricettive ed alberghiere" ed è normato dal presente articolo delle N.T.A.: Art. 40 TESSUTO DELL'ATTIVITA' RICETTIVA E TURISTICA

1. In questo tessuto sono contenute le aree destinate alle attività ricettive di cui al Titolo III della l.r. 16/07/2007, n. 15.

2. Sulle strutture ricettive alberghiere preesistenti è consentito, mediante semplice titolo abilitativo e nel rispetto degli indici e parametri di edificazione sotto elencati, un aumento una tantum del volume esistente pari al 30%. La ristrutturazione è sottoposta alla procedura di progetto di inserimento urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità. Gli interventi di ampliamento superiori al 30% di edifici ricettivi-alberghieri esistenti e di nuova costruzione, di cui al Titolo III della suddetta legge, nel rispetto degli indici e parametri sotto elencati, sono subordinati a Piano Attuativo Convenzionato.

Destinazioni ammesse:

Principali:

Attività ricettive ed alberghiere di cui al Titolo III della l.r. 16/07/2007, n. 15.

Indici e parametri di edificazione:

a) Indice di edificabilità fondiaria  $I_f = 1,2 \text{ mc/mq}$  (nel calcolo del volume vanno considerati tutti i vani ed accessori posti anche ai piani interrati, con esclusione dei soli volumi tecnici)

b) Altezza massima  $H_{\text{max}}: 10,00 \text{ m}$

c) Distanze:

- distanza dai confini  $D_c$ : esistente, per nuovi interventi mt. 5,00;

- distanza dai fabbricati  $D_f$ : esistente, per nuovi interventi mt. 10,00;

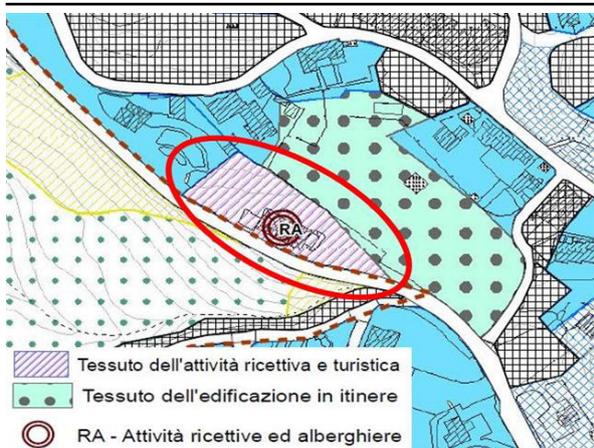
- distanza dalle strade  $D_s$ : esistente, per nuovi interventi mt. 5,00 da strade comunali, e mt. 20,00 da strade provinciali.

d) Indice di permeabilità  $I_p: 30\%$

e) Rapporto di copertura  $R_c: 30\%$

f) Parcheggi privati: Come indicato nelle Norme Tecniche del Piano dei Servizi.

Strumento Urbanistico Vigente





## Mercato Immobiliare

Analizzato il mercato immobiliare locale di riferimento e sentiti gli operatori del settore si evince una certa staticità delle compravendite e locazioni di immobili commerciali e ricettivi in tutti il territorio dell'Alto varesotto. Tale involuzione, che insiste da diversi anni, ha reso di fatto che la richiesta di ristoranti e alberghi è limitata alle sole località paesaggistiche particolari che possono godere di viste panoramiche o vicine alle sponde dei numerosi laghi del varesotto.

Le strutture ricettive sono richieste per un turismo di passaggio ed imperniato sui servizi lacustri che possono offrire il lago Maggiore e di Lugano, molto meno il laghetto di Ghirla nella Valganna, che è destinato alla pesca sportiva e sporadiche uscite con canoe. A seguito di ciò, e analizzando la vocazione urbanistica dell'intera zona limitrofa alla Locanda delle Arti, si può ipotizzare solo un cambiamento della destinazione d'uso dell'edificio, riportandolo di fatto ad un uso residenziale che potrebbe essere maggiormente assorbibile nel mercato immobiliare.

Per unità residenziali nuove o appena ristrutturate i valori si assestano tra 2.000-2.300 €/mq mentre i box singoli attorno ai €. 12.000 cadauno e i posti auto esterni €. 7.000 cadauno. Da segnalare che negli ultimi cinquant'anni, il territorio comunale di Cunardo è stato interessato da un aumento costante della popolazione pari a circa 200 persone l'anno.

### Comparativi

1 Cunardo, Via Leopardi <span style="float: right;">VENDITA</span>					
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)
Centrale	Residenziale	Nuova Costruzione	98	2.200	218.000
Descrizione Porzione immobiliare di fabbricato completamente ristrutturato nel 2016. Sviluppo su due livelli con impianti autonomi.					
2 Cunardo, <span style="float: right;">VENDITA</span>					
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)
Centrale	Residenziale	Nuova Costruzione	95	2.300	215.000
Descrizione Trilocale di fabbricato di nuova costruzione su due livelli con impianti autonomi.					
3 Cunardo, <span style="float: right;">VENDITA</span>					
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)
Centrale	Residenziale	Nuova Costruzione	117	2.350	275.000
Descrizione Porzione di villetta a schiera su due livelli con garage.					
5 Cunardo, <span style="float: right;">VENDITA</span>					
Ubicazione	Destinazione	Qualità	Superficie (mq)	Prezzo Unitario (€/mq - €/n.)	Prezzo Totale (€)
Centrale	Residenziale	Nuova Costruzione	122	2.250	275.000
Descrizione Porzione di bifamiliare su due livelli con riscaldamento a pavimento.					



## Considerazioni Valutative

In funzione delle caratteristiche ubicazionali e architettoniche/funzionali della proprietà in esame, si è ritenuto appropriato elaborare la valutazione considerando una trasformazione dell'unità ricettiva alberghiera in un complesso residenziale di buon livello qualitativo.

Secondo le indicazioni del PGT vigente la trasformazione in "Tessuto diffuso residenziale - lotti edificati" che sembrerebbe la più realistica, in quanto le aree confinanti rientrano in tale destinazione, non permette aumenti o ampliamenti volumetrici. A seguito di ciò le consistenze attuati sono da considerarsi definitive.

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione.

Considerata la finalità della perizia, la tipologia edilizia e le condizioni in cui verte il fabbricato in oggetto, la metodologia valutativa da noi ritenuta più appropriata è stata individuata nell'applicazione del Metodo Residuale (o della Trasformazione) che determina il valore di mercato attraverso l'attualizzazione, alla data di stima, dei flussi di cassa generati durante il periodo nel quale si effettua l'operazione immobiliare. Essendo i flussi di cassa il risultato della differenza tra ricavi e costi, più sinteticamente il Valore di Mercato determinato con il Metodo Residuale si può definire come la differenza tra il Valore di Mercato della proprietà trasformata e i costi sostenuti per la sua trasformazione. Ricavi e costi sono a valori costanti, posizionati nei momenti in cui si verificano e scontati all'attualità con un opportuno tasso di sconto.

Affinché il Valore determinato con il Metodo della Trasformazione si possa identificare con il suo Valore di mercato, occorre che l'operazione economica legata alla trasformazione faccia riferimento ad un imprenditore "ordinario". E' "ordinario" l'imprenditore di buone capacità tecniche ed organizzative, ossia quello che produce un dato bene ad un costo molto prossimo a quello che la maggioranza degli imprenditori sosterrrebbe per produrlo; qualunque tipo di trasformazione che non fosse "ordinaria", lascerebbe spazio ad extra profitto, sia positivi che negativi; il valore di trasformazione dell'area basato sul concetto di "ordinarietà" dell'imprenditore rappresenta pertanto il suo valore di mercato.

Il procedimento estimativo si è basato sulle informazioni fornite e sulla base di quanto riportato nella "Relazione Tecnica Stragiudiziale" del 15 maggio 2010. In essa l'immobile oggetto di analisi è descritto con una sola superficie complessiva di 1085 mq. Poiché l'immobile si articola su più piani di cui un piano seminterrato per il quale non è stato possibile verificare l'effettiva superficie occupata, si è adottato un atteggiamento prudentiale sia nell'applicazione dei costi che dei tempi e delle unità ottenute. Inoltre i costi applicati considerano una risistemazione, oltre che del fabbricato, anche dell'area verde di pertinenza e la realizzazione di un numero adeguato di posti auto a supporto delle residenze.

Benchè l'immobile presenti delle caratteristiche già assimilabili alla destinazione residenziale, necessita tuttavia di interventi impiantistici e di finiture, oltre che migliorie a livello energetico, al fine di poterlo rendere appetibile sul mercato e conforme alle attuali proposte riscontrate in sede di analisi. L'ipotesi estimativa ha considerato un arco temporale di quattro periodi dove nei primi due sarà in atto la richiesta di variante per il cambio di destinazione d'uso, la progettazione e il reperimento dei permessi oltre alla ristrutturazione del bene, nel terzo e quarto periodo è stata prevista la commercializzazione e la vendita delle circa 10 unità che si potranno ricavare di taglio medio.

La presente valutazione considera quindi, alla Data di Valutazione, i seguenti elementi:

- Ricavi lordi da vendite
- 1. Da invenduto
- Costi
- 1. Di costruzione
- 2. Di gestione (Imposte, assicurazione di cantiere e decennale postuma, costi progettazione, costo di costruzione, imprevisti, commercializzazione e marketing).
- Tasso di sconto

### Fattori positivi:

- Immobile che si presta ad una trasformazione in residenza;
- Buon taglio dimensionale di ogni unità ottenuta (tri e quadri locali);
- Possibilità di ottenere una buona classe energetica;
- Il fabbricato si colloca all'interno di un ambito a esclusiva destinazione residenziale anche di nuovo impianto;
- Unità accessorie disponibili all'interno dell'ampia area di pertinenza con possibilità di frazionamento di quest'ultima da associarsi alle unità immobiliari ottenute;
- Possibilità di realizzare duplex anche al piano primo con mansarda.



**Fattori negativi:**

- Necessaria la richiesta di variante urbanistica per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile;
- Ampia superficie al piano seminterrato di pressochè esclusiva pertinenza delle unità al piano terra così da realizzare una tipologia duplex;
- Incertezza in merito all'effettiva dimensione di ogni piano;
- Incertezza in merito all'effettiva dimensione di ogni vano di distribuzione verticale e orizzontale;
- Possibile la realizzazione di un ascensore.



## VALUTAZIONE

## Costi di Gestione Annui

Costi di Gestione Annui		
Tassa di proprietà (€)		4.026
Assicurazione fabbricati	Valore per CRN	0,1%
Riserve per man. straord.	Valore per CRN	0,1%
Imposta di registro	Valore per canone percepito	0,5%

## Costi

	Importo (€)
Construction	1.085.000
Soft Costs	244.844
<b>Totale</b>	<b>1.329.844</b>

## Dettaglio Construction Costs

Piano	Destinazione	G.E.A. (mq)	Capex (€/mq)	Capex (€)
Unico	Residenza e Unità Accessorie	1.085,00	1.000	1.085.000
<b>Totale</b>		<b>1.085,00</b>		<b>1.085.000</b>

## Ricavi

Destinazione	Piano	G.L.A. (mq)	Unità (n.)	Valore unitario da vendita (€/mq - €/n.)	Valore da vendita (€)
Residenza e Unità Accessorie	Interrato-Terra-Primo-Secondo	922,00	mq	2.300	2.120.600
<b>Totale (€)</b>					<b>2.120.600</b>



Data di Stima 01/12/2017

Unico

Equivalent Yield 12,14%

Profit on Cost 26%

Equity Multiplier 1,27 x

Tasso di Attualizzazione Riconversione 12,00% Dcf a moneta costante

Levered IRR 12,14%

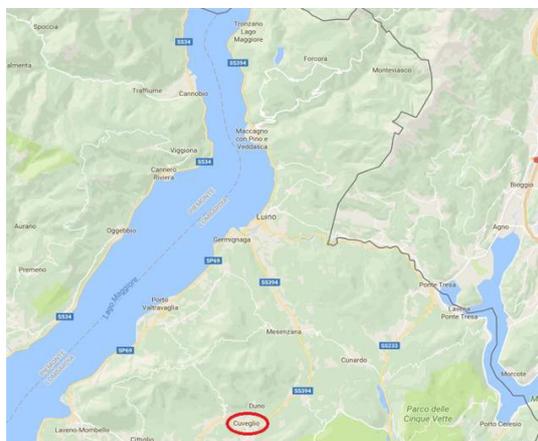
Profit on GDV 21%

(Euro x 000)		1	2	3	4	TOT
	dal	02/12/2017	02/12/2018	02/12/2019	02/12/2020	
	al	01/12/2018	01/12/2019	01/12/2020	01/12/2021	
Crescita del Mercato	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Crescita del Mercato Cumulata	%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	
Redditi da Locazione						
Canone Percepito	€					
Totale Canone Percepito	€					
Ricavi da Vendite	€			848	1.272	2.121
Ricavi da Vendite Rivalutati	€			848	1.272	2.121
Altri Ricavi						
Altri Ricavi da Conduttori	€					
Totale Altri Ricavi	€					
Mancati Redditi						
Totale Lordo da Locazione	€					
CapEx / Costi indiretti						
Pre-Construction	€					
Construction	€		-1.085			-1.085
Soft Costs	€	-11	-199	-20	-16	-245
Other Costs	€					
Manutenzione Straordinaria	€					
Costi di Gestione Diretta						
Totale Costi di Gestione	€	-4,03	-4,03	-4,03	-4,03	
Incidenza Costi di Gestione su Canone Percepito	%					
Costi Commercializzazione	€					0
Totale Costi	€	-15	-1.288	-24	-18	-1.345,95
Flusso di Cassa Netto	€	-15	-1.288	824	1.254	776
Fattore Attualizzazione Canoni		1	1	1	1	
Fattore Attualizzazione Riconversione		0,893	0,797	0,712	0,636	
Flusso di Cassa Netto Attualizzato	€	-13	-1.027	587	797	344
CapEx						
Spese Condominiali su Sfitto						

Valore di Mercato €340.000



## EXECUTIVE SUMMARY



Codice Asset	LOTTO 9
Città	RANCIO VALCUVIA E CUVEGLIO
Indirizzo	□
Provincia	VARESE
Regione	LOMBARDIA
Cliente	GRUPPO CIT
Numero Commessa	17-64VAL-0415
Data di Valutazione	01/12/2017
Valore di Mercato (€)	<b>39.000</b>

## La Proprietà

Oggetto di valutazione è un suolo agricolo/boschivo giacente in comune di Cuveglio (VA) ma che ha uno sconfinamento anche nell'ambito del territorio amministrativo del comune di Rancio Valcuvia (VA) pur formando un unico accorpato ben servito dalla coerente strada di modesta carreggiata (via Per Cavona senza numero civico).

Sul suolo giace una vecchia costruzione rurale attualmente definibile come rudere che all'atto dell'originario sopralluogo, risulta essere del tutto invasa da vegetazione spontanea al punto da poter essere a fatica riconosciuta. In particolare la superficie complessiva del lotto in esame risulta essere di mq. 32.720.



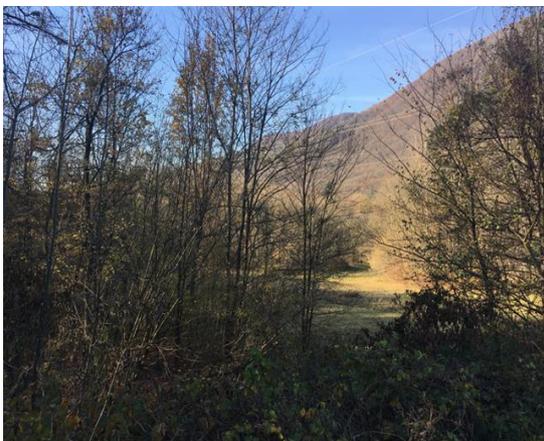
Stato Attuale	<b>Riepilogo dati della proprietà</b>					
	Sopralluogo	Interno	Tecnico	Giuseppe Gaffuri	Data	21/11/2017
	Destinazione Prevalente					Terreno agricolo
	G.L.A. Totale * (mq)	32.720	Locata (mq)	0	Sfitta (mq)	32.720
	Tasso di occupazione G.L.A.		0%			
	<b>Canone annuo percepito da contratti in essere (€)</b>					<b>0</b>
Ottimizzazione	<b>Riepilogo parametri di stima adottati</b>					
	Destinazione prevalente ottimizzata					Terreno agricolo
	Capex / Manutenzioni straordinarie (€)					0
	Valore di mercato destinazione prevalente (€/mq)					0
	Tasso di inflazione					1,40%
	Market growth iniziale		1,40%	Market growth a regime		1,40%
	Tasso di attualizzazione riconversione					10,00%
	<b>VALORE DI MERCATO AL 01/12/2017 (€)</b>					<b>39.000</b>
	Valore unitario medio di mercato sulla superficie commerciale (€/mq)					1



Lotto 9,

FOTOGRAFIE

---





## PROPERTY REPORT

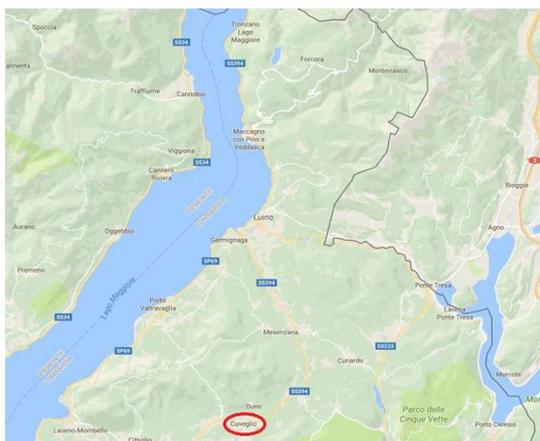
### Localizzazione

La proprietà oggetto di stima è ubicata a confine tra due comuni quello di Cuveglio e Rancio Valcuvia, ovvero è raggiungibile percorrendo la Strada Statale 394 fino all'altezza dell'innesto con la via Molino Galli (nel comune di Cuveglio), proseguire in direzione Cavona fino al campo sportivo del comune contermini di Rancio Valcuvia. Il lotto è a valle del sedime stradale ma è difficoltoso determinarlo con precisione visto la mancanza di termini lapidei e riferimenti visivi.

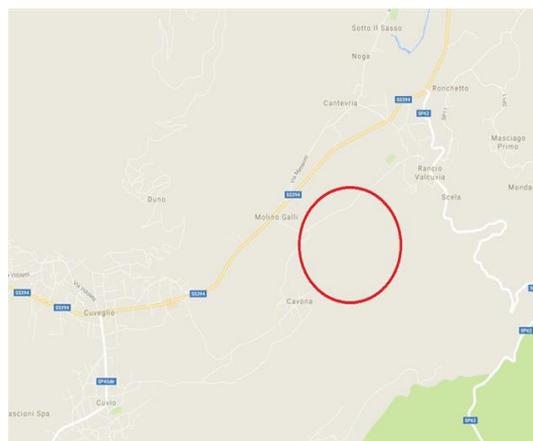
Cuveglio e Rancio Valcuvia rappresentano due paesi di rispettivamente 3000 e 1000 abitanti ubicati alle pendici del Parco Regionale del Campo dei Fiori caratterizzato da catene e vallate prealpine, il territorio comunale si sviluppa sulla strada statale suddetta che permette di accedere a Luino, località turistica di spicco sulle sponde del Lago Maggiore, da cui dista 15 km in direzione nord.

Il capoluogo di provincia è raggiungibile percorrendo in direzione sud la strada statale n. 394 per circa 18 km e lambendo il lago di Gavirate (o Varese) o in alternativa imboccando la S.S. n. 233 cosiddetta "Valganna" per circa 16 km.

### Inquadramento Generale



### Inquadramento di Zona





## Descrizione

Oggetto di valutazione è un suolo agricolo/boschivo giacente in comune di Cuveglio (VA) ma che ha uno sconfinamento anche nell'ambito del territorio amministrativo del comune di Rancio Valcuvia (VA) pur formando un unico accorpato ben servito dalla coerente strada di modesta carreggiata (via Per Cavona senza numero civico).

La morfologia del terreno è in declivio di alcune decine di metri verso la vallata, sono presenti macchie di vegetazione ad alto fusto e arbusti autoctoni, oltre ad estesi prati incolti. Non sono visibili termini lapidei di confine tra i mappali 1.284, 1.285, 1.286, 1.287, 1.288, 1.844 sul comune di Cuveglio e mappale 509 sul Comune di Rancio Valcuvia.

La superficie catastale complessiva è di mq. 32.720 di cui 26.350 nel comune di Cuveglio e i restanti 6.370 nel comune di Rancio. I suoli risultano, per entrambi i comuni interessati, estremamente lontani dei rispettivi nuclei abitati e pertanto non sembrano poter godere di alcuna possibile trasformazione urbanistica. La parziale giacenza a confine nord con un corso idrico ne motiva probabilmente l'esistenza del vincolo idrogeologico.

Si fa inoltre presente che parallelamente lungo la via Per Cavona insistono tralicci di media tensione e pertanto la proprietà è soggetta ad ulteriori vincoli urbanistici.



Lotto 9,

## Consistenze

### Riepilogo

G.E.A.	Totale (mq)	32.720,00			
G.L.A.	Totale (mq)	32.720,00	Sfitta (mq)	32.720,00	Locata (mq) 0,00

### Dettaglio superfici per piano

Piano	Destinazione	Stato	G.E.A. (mq)	G.L.A. (mq)	Box/P Auto (n.)
terra	Lotto di Terreno agricolo a Cuveglio a destinazione di Prato	Lib	25.320,00	25.320,00	
	Lotto di Terreno a Cuveglio a destinazione di Ente Urbano	Lib	900,00	900,00	
	Lotto di Terreno agricolo a Cuveglio a destinazione Seminativo	Lib	130,00	130,00	
	Lotto di Terreno agricolo a Ronco Valcuvia a destinazione di Prato	Lib	6.370,00	6.370,00	
<b>Totale</b>			<b>32.720,00</b>	<b>32.720,00</b>	



## Dati Catastali

### Catasto Terreni

Dati Identificativi			Dati Classamento								
Fg.	P.IIa	Sub.	Porz	Qualita	Classe	ha	are	ca	Deduz.	Redd. Dom. (€)	Redd. Agr. (€)
9	1284			Prato	3	0,00	17,00	40,00	0,00	2,25	2,25
9	1285			Prato	3	0,00	26,00	30,00	0,00	3,40	3,40
9	1286			Prato	3	0,00	13,00	10,00	0,00	1,69	1,69
9	1287			Ente Urbano		0,00	9,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	1288			Prato	3	1,00	96,00	40,00	0,00	12,17	12,17
9	1844			Seminativ o	3	0,00	1,00	30,00	0,00	0,27	0,23
9	509			Prato	3	0,00	63,00	70,00	0,00	8,22	8,22



## Urbanistica

Secondo il Piano Governo Territorio vigente del Comune di Cuveglio (VA) approvato con Delibera C.C. n. 42 del 22/11/2010 la proprietà ricade in "Zona - Areali agricoli" e in "Zona - Areali boschivi" ed è normato dal presente articolo delle N.T.A.: ART. 46- AREALE AGRICOLO DI VALENZA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

1. In questo areale ogni modificazione, anche non costruttiva, dell'assetto territoriale deve essere preceduto da una verifica dell'impatto paesaggistico finalizzata alla più rigorosa tutela dei valori espressi dal paesaggio agricolo tradizionale.

2. Sono vietate attività di sfruttamento dell'energia eolica ed ogni attività diversa da quella della produzione agricola.

3. La prosecuzione delle attività agricole in atto non può esplicarsi mediante sostituzioni delle colture in atto o formazione di manufatti, neppure a carattere temporaneo.

4. Sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione agricola o forestale.

5. La prosecuzione delle attività agricole in atto non può esplicarsi mediante sostituzioni delle colture in atto, per tali intendendosi innovazione nelle colture di significativo impatto o che prevedano la formazione di manufatti, neppure a carattere temporaneo.

### ART. 49- AREALE BOSCHIVO

1. Appartengono all'areale boschivo: i boschi e le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che assumono interesse paesistico. Tali aree sono indicate nell'allegato di azionamento e sono identificate e disciplinate secondo quanto disposto dalla l.r. 12/05, dalla l.r. 31/08 e dagli artt. 49 e seguenti del PTCP vigente.

2. Nelle aree boscate è vietata la nuova edificazione, e per gli edifici esistenti è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.

3. In particolare, sono vietati:

a) gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità dell'ecosistema o la fruibilità paesaggistica; tuttavia, sono fatti salvi gli interventi di modificazione per il miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado;

b) gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione;

c) gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo; in ogni caso, le strisce parafuoco per la prevenzione degli incendi devono essere realizzate con tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.

d) rimboschimenti con specie non autoctone ed esotiche.

Secondo il Piano Governo Territorio vigente del Comune di Rancio Valcuvia (VA) approvato con Delibera C.C. n. 42 del 22/11/2010 la proprietà ricade in "Zona agricola di valore paesaggistico ambientale" ed è normato dal presente articolo delle N.T.A.: ART. 20 ZONE ZA - ZONA AGRICOLA DEFINIZIONE

In tali zone, appositamente contrassegnate nelle tavole di piano, si dà specifico seguito all'attività agricola. Questi ambiti sono costituiti dalle parti del territorio non interessate da fenomeni insediativi e che offrono ancora un buon potenziale agricolo produttivo o un interesse alla cultura silvo/pastorale anche in funzione di un'adeguata salvaguardia ambientale e paesaggistica.

Il tutto viene regolamentato dalla L.r. 11 marzo 2005 n. 12. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) individua insediamenti di carattere storico inseriti nel Repertorio Paesaggio.

In questa zona è presente un agglomerato opportunamente censito e catalogato nelle tavole di Piano:

- Il Casone - XVIII° secolo.



E' stata segnalata la presenza di tale organismo edilizio con chiara origine agricola costituito perlopiù da fienile e stalle con la presenza di residenza. Questi volumi dovranno mantenere bene in evidenza tutti quegli elementi che contribuiscono alla caratterizzazione tipologica degli edifici, come le scansioni dei volumi, le porzioni di muratura a "nido d'ape", le spaziature delle aperture sui fronti di facciata, oltre a tutti gli elementi di finitura presenti.

E' possibile operare lavori finalizzati al riutilizzo funzionale dei volumi, come il consolidamento e la sostituzione di elementi strutturali, l'installazione di impianti tecnologici, avendo particolare cura e sensibilità all'inserimento degli impianti tecnologici in rapporto alle qualità formali degli stabili.

Le stesse eventuali superfetazioni, seppur necessarie, dovranno armonizzarsi al contesto.

#### DESTINAZIONE D'USO

Sono consentite:

- nuove attività produttive oltre a quelle già esistenti alla data di approvazione del presente P.G.T., il tutto avente come funzione principale gli impianti e le attrezzature per attività agricole;

- funzioni secondarie compatibili quali la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda; - locali per la lavorazione, la conservazione e l'eventuale vendita dei prodotti agricoli; - attività agrituristiche ricettive e di ristorazione.

#### MODALITÀ DI INTERVENTO

Per gli interventi in attuazione a permessi di costruire o denuncia di inizio di attività (D.I.A.) si fa esplicito riferimento alla L.r. 11 marzo 2005 n. 12.

In queste zone, nel caso in cui il proprietario non sia imprenditore agricolo, è ammessa la costruzione di un unico fabbricato per il deposito di attrezzi agricoli comunque al servizio dell'attività agricola per una superficie coperta massima di mq. 12,00 e per un'altezza non superiore a m. 3,00 in gronda e m. 4,00 al colmo.

In tale zone sono consentite attività di agriturismo secondo quanto consentito dalla disciplina regionale e valorizzazione del territorio.

#### INDICI

I.F. = 0,06 mc/mq per la residenza su terreni a coltura orticola o floricola specializza;

I.F. = 0,03 mc/mq per la residenza sugli altri terreni.

H max = pari all'esistente, 7,50 mt per i nuovi interventi

H max serre = 4 mt

R.C. = 40% dell'intera superficie aziendale per le serre su terreni a coltura orticola o floricola specializzata

R.C. = 10% dell'intera superficie aziendale per le altre attrezzature ed infrastrutture agricole compresa la residenza

Dc = minimo m 5,00

Ds = minimo m 5,00

De = minimo m 10,00

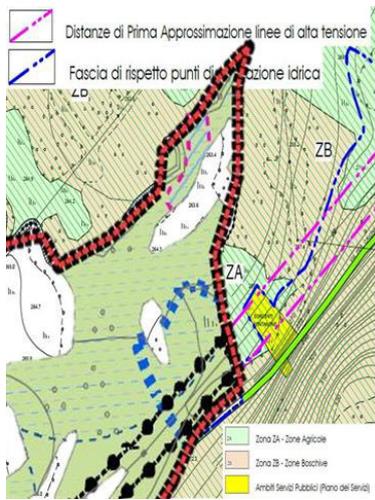
minimo m 20,00 m. tra le abitazioni circostanti e gli ambienti di ricovero del bestiame.



Lotto 9,

Strumento Urbanistico Vigente

Strumento Urbanistico Adottato/Approvato





## Mercato Immobiliare

Analizzato il mercato immobiliare locale di riferimento e sentiti gli operatori del settore si denota una totale assenza di domanda e richiesta di terreni agricoli e boschivi nella zona circostante. La specificità del suolo permette solo ad operatori agricoli un parziale utilizzo del suolo visto la pendenza e la vegetazione che intralcia l'ingresso di macchine agricole. Il mercato pertanto del bene è da considerarsi ristretto ad una piccolissima nicchia di persone del settore.

La sola transazione rilevata è limitata a piccoli lotti di terreno edificabile per costruzioni residenziali.

A seguito di quanto sopradetto, sono stati analizzati i dati di zona dettate dall'Agenzia dell'Entrate inerente sia i valori del 2017 che dell'ultimo decennio per la destinazione di prato incolto e di seminativo.



## Considerazioni Valutative

La valutazione della proprietà in oggetto è stata effettuata attraverso l'applicazione del Metodo Comparativo o del Mercato, basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

L'unità è stata considerata libera e disponibile, nelle condizioni manutentive in cui si trovano e nella destinazione attualmente in essere.

I valori unitari scelti alla base della valutazione considerano sia l'andamento del mercato immobiliare di riferimento, sia le caratteristiche dei lotti di terreno analizzati, la loro ubicazione, l'accessibilità e i vincoli in esso presenti. Per questa ragione è necessario ribadire i limiti urbanistici dell'area di natura idrogeologica, di servizio e la presenza di tralicci di alta tensione transitanti in prossimità del bene. Inoltre bisogna considerare l'accessibilità limitata e la fruibilità del bene a possibili utilizzatori.

I valori applicati sono stati ritenuti congrui con le indagini svolte e considera la media dei valori redatti dall'Agenzia delle Entrate per tipologia di cultura e per ubicazione. Questi ultimi sono stati successivamente dimezzati in considerazione dei limiti d'uso presenti in considerazione dei vincoli presenti.

Il valore ottenuto dall'applicazione dei parametri unitari alla superficie comunicata, è stato inserito all'interno di un Flusso di Cassa che tenga in considerazione i tempi di possibile assorbimento dei terreni da parte di un possibile utilizzatore e i costi di gestione di ogni unità analizzata ad esclusione dell'imposta comunale che risulta non da sostenersi. Il processo estimativo è stato opportunamente attualizzato ad un tasso di scontro congruo con i rischi dell'operazione.

I costi di gestione sono stati considerati come segue:

- Imposta Comunale: dall'indagine telematica svolta non risulta necessaria;
- Assicurazione: assunta pari al 0.01% del Costo di Ricostruzione a Nuovo da noi stimato;
- Riserve di Manutenzione Straordinaria: assunte pari al 0.02% del Costo di Ricostruzione a Nuovo da noi stimato.

Nella loro attribuzione abbiamo tenuto in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche positive e negative dell'immobile in oggetto che di seguito vengono riportate, le quali sono parte fondamentale nella determinazione del più corretto valore di mercato.

### **Fattori positivi:**

- Ampio ambito paesaggistico di gradevole appeal;
- I lotti di terreno possono essere raggiunti in auto.

### **Fattori negativi:**

- Ambito collinare difficilmente coltivabile;
- Le aree di proprietà sono soggette ad un progressivo imboschimento per mancanza di coltivazione;
- Vincolo idrogeologico, di servizio e transito di tralicci di alta tensione;
- Mercato immobiliare statico con limitata domanda e limitato numero di transazioni.



## Dettaglio Valori di vendita

## Superfici Libere

Destinazione	Piano	G.L.A. (mq)	Box / P.Auto (n.)	Valore unitario da vendita (€/mq - €/n.)	Valore da vendita (€)
Altro	Terra	900,00		0	0
Antenna	Terra	25.320,00		2	47.095
Lotto di Terreno agricolo a Cuveglio a destinazione Seminativo	Terra	130,00		2	280
Lotto di Terreno agricolo a Ronco Valcuvia a destinazione di Prato	Terra	6.370,00		2	11.848
<b>Totale</b>					<b>59.223</b>
<b>Totale complessivo</b>					<b>59.223</b>



Data di Stima 01/12/2017

Unico

Tasso di Attualizzazione Riconversione 10,00% Tasso di Inflazione 1,40%

(Euro x 000)		1	2	3	4	TOT
	dal	02/12/2017	02/12/2018	02/12/2019	02/12/2020	
	al	01/12/2018	01/12/2019	01/12/2020	01/12/2021	
Crescita del Mercato	%	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%	
Crescita del Mercato Cumulata	%	101,40%	102,82%	104,26%	105,72%	
Redditi da Locazione						
Canone Percepito	€					
Totale Canone Percepito	€					
Ricavi da Vendite	€				59	59
Ricavi da Vendite Rivalutati	€				63	63
Altri Ricavi						
Altri Ricavi da Conduttori	€					
Totale Altri Ricavi	€					
Mancati Redditi						
Totale Lordo da Locazione	€					
CapEx / Costi indiretti						
Manutenzione Straordinaria	€					
CapEx	€					
Costi di Gestione Diretta						
Amministrazione	€					
Amministrazione Rilocazione	€					
Riserve per Manutenzione Straordinaria	€	-0,50	-0,50	-0,51	-0,52	-2,03
Assicurazione Fabbricati	€	-0,50	-0,50	-0,51	-0,52	-2,03
Tassa di Proprietà	€					
Tassa di Registro	€					
Spese Condominiali su Sfitto	€					
Varie	€					
Costi Commercializzazione	€				-1,25	-1
Totale Costi	€	-1	-1	-1	-2	-5
Flusso di Cassa Netto	€	-1	-1	-1	60	57
Fattore Attualizzazione Canoni		1	1	1	1	
Fattore Attualizzazione Riconversione		0,909	0,826	0,751	0,683	
Flusso di Cassa Netto Attualizzato	€	-1	-1	-1	41	39

Valore di Mercato €39.000

---

# 4

## LETTERA D'INCARICO

---

# LETTERA D'INCARICO

**CBRE**

CBRE VALUATION S.p.A.  
Via del Laura 5/7  
20101 Milano  
Centralino +39 02 6556 701  
Fax +39 02 6556 7050  
Direct Line +39 02 6556 7028  
EMAIL: [Proposal.vgs@cbre.com](mailto:Proposal.vgs@cbre.com)  
EMAIL: [Laura.mauri@cbre.com](mailto:Laura.mauri@cbre.com)  
Nostro Rif. 202/17

CIT Compagnia Italiana Turismo S.p.A. in A.S.  
Via Ettore de Sonnaz, 14  
10121 TORINO

21 settembre 2017

Alla cortese attenzione del dott. Mario Mantovani

Egregio Dott. Mantovani

**OFFERTA NUMERO 202/17  
VALUTAZIONE DI N. 6 IMMOBILI UBICATI A VARESE E PROVINCIA.**

**Oggetto e Ambito dei Servizi Offerti**

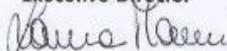
Facendo seguito ai recenti contatti e alla vostra email di invito del 18 settembre 2017, con la presente proposta (la **Proposta**, l'**Offerta**) siamo a comunicarVi la nostra disponibilità a procedere con la valutazione delle proprietà meglio specificate a seguire.

I termini della nostra Proposta, che confermano gli ambiti e la finalità dell'incarico, il team di professionisti coinvolti, l'onorario e le eventuali ulteriori spese applicabili, sono quelli esposti nel documento allegato. Vi saremo grati se volestes esaminare la Proposta e confermare la Vostra accettazione restituendocene copia allegata firmata (l'**Incarico** o **Lettera di Incarico**).

RingraziandoVi dell'opportunità accordataci, porgiamo cordiali saluti.

In fede

**Laura Mauri MRICS**  
**Executive Director**

[www.cbre.it](http://www.cbre.it)

CBRE VALUATION S.p.A. via del Laura 5/7 20121 Milano  
C.F./P. I.V.A. n. 04319600153 - cap. soc. € 500.000 i.v.  
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della Società CBRE Ltd  
Regulated by RICS



**CIT Compagnia Italiana Turismo S.p.A. in A.S.**  
**OFFERTA NUMERO 202/17**  
**VALUTAZIONE DI N. 6 IMMOBILI UBICATI A VARESE E PROVINCIA.**

**1. AMBITI DELL'INCARICO**

Siamo stati invitati da CIT S.p.A. in A.S., di presentare la nostra migliore proposta per lo svolgimento della valutazione di num. 6 immobili di sua proprietà, di seguito indicati (la **Proprietà**), avente come obiettivo la determinazione del loro valore di Mercato a una data da definirsi in caso di assegnazione del presente incarico.

Si riporta di seguito il perimetro oggetto di valutazione:

N°	CITTA'	INDIRIZZO	DESTINAZIONE
1	Luino	Via Nazario Sauro, 28	Residenziale/Negozi
2	Cuveglio e Rando Valcuvia (VA)		Terreni agricoli
3	Varese	Via Padre Gian Battista Aguggiari, 162	Uffici/posti auto
4	Mesenzana (VA)	Via Provinciale, 59	Uffici/Commerciale
5	Varese	Via Sanvito Silvestro, 80/A	Uffici + PA
6	Conarada (VA)	Strada Provinciale Luinese, 18	Hotel

Ci avete chiesto di valutare la piena titolarità della Proprietà interamente alienabile e libera da qualsiasi onerosa o limitante restrizione o condizione, sulla base della situazione locativa in essere eventualmente presente alla data di stima.

Abbiamo inteso che l'attività valutativa è stata richiesta in previsione della vendita degli immobili costituenti il portafoglio.

*Vi confermiamo che non abbiamo avuto alcun coinvolgimento né passato né in corso con gli immobili oggetto della presente proposta.*

**2. DETTAGLI DELL'INCARICO**

**2.1. Termini di Riferimento**

La valutazione sarà eseguita sulla base del Valore di Mercato così come definito nell'edizione attualmente in vigore del RICS Valuation – Global Standards 2017 che incorpora gli International Valuation Standards ("il **Red Book**") e riportato all'interno della Bozza del Rapporto di Valutazione allegata.

Vorremmo richiamare la Vostra attenzione sul fatto che la valutazione potrà essere oggetto di analisi e verifica da parte di RICS riguardanti l'accertamento sulla corretta gestione dell'attività, della condotta e del disciplinare richiesti dall'associazione al fine di garantirVi il rispetto degli Standard Valutativi.

Avete accettato di fornirci, per ogni immobile, le seguenti informazioni, di cui potrà essere richiesta integrazione durante la valutazione:

- i. Individuazione catastale completa e aggiornata;

**CBRE**

/3

- ii. Situazione urbanistica aggiornata alla data di stima (se disponibili CDU recenti);
- iii. consistenze edilizie, suddivise per fabbricato, piano, destinazione d'uso e conduttore/vacancy;
- iv. situazione locativa aggiornata alla data di stima, con evidenza dei canoni percepiti alla data medesima ed eventuali condizioni contrattuali particolari;
- v. spese a carico della proprietà (spese generali, assicurazioni, IMU, etc.);
- vi. eventuali interventi manutentivi o adeguamenti effettuati sugli immobili e sugli impianti con indicazione dei costi sostenuti, nel semestre dicembre 2016/settembre 2017;
- vii. quant'altro di Vostra conoscenza che possa limitare il valore degli asse

### 3. Esecuzione e Termini di Riferimento

Eseguiamo la valutazione avente la data di riferimento che sarà condivisa con il Cliente (la **Data di Valutazione**) e vi forniremo il relativo rapporto avente data da definirsi (la **Data del Rapporto**).

La perizia verrà effettuata esclusivamente da tecnici della nostra società che sulla base del sopralluogo agli immobili rileveranno, in aggiunta alle informazioni che saranno fornite dal Cliente, i dati a essa relativi (consistenza, qualità, condizioni, caratteristiche, ecc.) necessari per lo sviluppo della stima oltre a analizzare le condizioni del mercato locale.

In particolare, si considereranno i seguenti aspetti:

- localizzazione della proprietà oggetto di stima nell'intorno urbano di riferimento e analisi della sua posizione all'interno della specifica fascia di mercato;
- analisi delle caratteristiche degli immobili, sia dal punto di vista architettonico che funzionale;
- verifica dell'inserimento urbanistico nello strumento vigente comunale (per gli immobili cielo-terra).

I dati economici rilevati dal mercato immobiliare locale saranno opportunamente elaborati onde adattarli alle specifiche caratteristiche della proprietà in oggetto.

Saremo in grado di eseguire le attività in 3 settimane dal ricevimento dell'accettazione alla presente proposta, del bonifico dell'anticipo (vedi paragrafo 5.4) e contestuale documentazione richiesta.

La copia elettronica finale del Rapporto, in lingua italiana, conterrà nel dettaglio quanto segue.

- Certificato di perizia con elenco valori per ogni immobile;
- Schede descrittive di ogni bene immobiliare contenenti:
  - ✓ Descrizione generale e localizzazione (descrizione fisica, consistenze, situazione catastale, inserimento urbanistico, stato manutentivo),
  - ✓ Analisi di mercato relative al segmento in oggetto e individuazione di asset confrontabili,
  - ✓ Considerazioni valutative che spieghino le eventuali assunzioni e le metodologie di valutazione adottate,
  - ✓ Allegati relativi alla Proprietà quali la sua localizzazione su mappa, le fotografie, il dettaglio delle consistenze, delle informazioni catastali (se fornite), dello stato urbanistico (se disponibile) e i relativi elaborati di valutazione, e
  - ✓ Copia della presente lettera d'incarico firmata dalle parti.

**CBRE**

/4

CBRE incoraggia i suoi Clienti, accettando esclusivamente una copia elettronica del Rapporto di Valutazione, a unirsi ai suoi sforzi in materia di sostenibilità ambientale. La copia del Rapporto di Valutazione, in formato Adobe 'Portable Document Format' (pdf), sarà inviata via email a:

[mantovoni.cit@gmail.com](mailto:mantovoni.cit@gmail.com)

o altra persona individuata dal Cliente.

Se espressamente richiesto dal Cliente verrà fornita copia cartacea del Rapporto.

### 3.1. Criteri di Valutazione

Nell'esecuzione della valutazione richiesta ci atterremo a metodi e principi valutativi di generale accettazione.

In particolare utilizzeremo, singolarmente o combinati tra loro a seconda delle specificità dell'oggetto di valutazione, quanto segue:

- metodo *Comparativo o del Mercato*,
- metodo *Reddituale dei Flussi di Cassa Scontati*
- metodo *Reddituale dei Flussi di Cassa Scontati*,
- metodo *Residuale (o della Trasformazione)*, e
- metodo del *Costo*.

### 3.2. Sub-appalti e Fornitori Terzi

Nel fornirVi i nostri servizi non procederemo ad alcun sub-appalto delle attività. L'attività sarà completamente svolta da tecnici CBRE Valuation senza avvalerci di fornitori terzi.

### 3.3. Rapporti con i Consulenti Legali

Dove è opportuno faremo in modo di avere un collegamento diretto con i Vostri consulenti legali. In ogni caso essi saranno direttamente responsabili nei Vostri confronti per tutto il lavoro legale che hanno svolto. Non avremo, quindi, alcuna responsabilità nei riguardi del lavoro svolto dai consulenti legali per Voi. In particolare, non saremo responsabili su quanto contenuto nella documentazione legale preparata dai legali ad eccezione di quanto espressamente dichiarato da noi per iscritto, relativo al nostro supporto su qualsiasi questione pertinente e su cui i consulenti legali stessi potranno fare affidamento.

## 4. DETTAGLIO DEL PERSONALE A VOI DEDICATO E CONTATTI

Questo incarico sarà coordinato da Laura Mauri coadiuvato dai membri della squadra a Voi dedicata. Un ulteriore supporto sarà fornito da altri dipendenti e dipartimenti di CBRE Valuation S.p.A..

## 5. ONORARIO

Il nostro onorario sarà dovuto secondo i seguenti criteri:

### 5.1. Importo e Calcolo dell'Onorario

Sulla base dell'impegno previsto, il compenso per l'attività in oggetto è pari a



/5

complessive.

Nel caso in cui la perizia dovesse essere richiesta anche in forma asseverata, all'onorario sopra indicato dovranno sommarsi

### 5.2. Spese Sostenute Aggiuntive

Il nostro Onorario è stato determinato comprensivo di tutte le spese sostenute necessarie all'esecuzione dell'Incarico (**Spese Vive**).

### 5.3. I.V.A.

L'Onorario, e le eventuali Spese Vive, sono da intendersi I.V.A. esclusa, che sarà applicata nei termini di legge.

### 5.4. Fatturazione dell'Onorario e delle Spese Vive

La fatturazione delle nostre competenze, Onorario ed eventuali Spese Vive, avverrà alla conclusione dell'Incarico e in ogni caso entro massimo 10 giorni dalla consegna dell'eventuale sua versione draft.

Per lo svolgimento dell'attività chiediamo il pagamento anticipato del 50% del nostro onorario.

In sede di accettazione della presente proposta si prega di compilare nella sezione riportato di seguito la società cui verrà fatturato il compenso, alla quale verrà chiesta la compilazione del modulo per la verifica antiriciclaggio (vedi allegato).

Di seguito i nostri riferimenti bancari:

INTESA SAN PAOLO  
Via Verdi n. 8  
20121 - Milano

ABI 03069  
CAB 09400  
C/C 100000003975  
IBAN IT34V0306909400100000003975  
Swift/BIC: BCITITMM

Invieremo la nostra fattura a:

CIT Compagnia Italiana Turismo S.p.A. in A.S.  
Via Ettore de Sonnaz, 14  
10121 TORINO  
Alla cortese attenzione di: Mario Mantovani

Se doveste avere ogni dubbio e/o richiesta di chiarimento riguardante la fattura siete pregati di contattarci entro 10 giorni dalla data di fattura stessa.

Voi sarete responsabili per il pagamento dei compensi pattuiti nella Proposta, indipendentemente dal fatto che siate o meno in grado di recuperare questi importi da terze parti.

**CBRE**

/6

#### **5.5. Calcolo dell'Onorario nel Caso che l'Incarico non sia Completato**

Se l'Incarico dovesse essere interrotto per qualsiasi ragione, Vi verrà addebitato tutto il lavoro svolto secondo le nostre tariffe orarie standard a cui verranno aggiunte le eventuali Spese Vive sostenute.

#### **5.6. Revisione dell'Onorario**

Nel caso in cui l'Onorario come sopra definito dovesse diventare inadeguato rispetto all'esecuzione dell'Incarico, le parti coinvolte in questo Incarico si accorderanno per la sua revisione.

### **6. DISPOSIZIONI GENERALI**

Vi informiamo che siamo in possesso di un'assicurazione a copertura della responsabilità professionale.

I dati personali sono trattati ai sensi della legge italiana in materia.

Le nostre stime saranno svolte secondo metodi e criteri di valutazione generalmente accettati e la nostra Società agirà come consulente indipendente.

Nessuna responsabilità ci potrà essere addebitata per le informazioni che verranno raccolte nello svolgimento della valutazione, in quanto i dati e le informazioni forniti saranno assunti come attendibili non rientrando nell'ambito dell'Incarico una loro sistematica verifica.

Tutti i documenti e le note di lavoro sviluppati nel corso delle nostre indagini rimarranno proprietà della nostra Società.

Naturalmente ci impegniamo ad osservare la più assoluta riservatezza su tutti i dati e le notizie raccolte in relazione all'esecuzione dell'Incarico e ci impegniamo inoltre a conservare ogni documento riguardante la stima eseguita per almeno cinque anni dalla Data di Valutazione.

La valutazione sarà prodotta esclusivamente per Voi e per l'uso specifico descritto nel paragrafo 1.

Né tutto né parte del Rapporto di Valutazione, né alcun riferimento a esso, potranno essere pubblicate o riprodotte su stampa senza la nostra preventiva approvazione del contesto e delle modalità relative.

Queste condizioni potranno essere modificate solo con la specifica sottoscrizione di entrambe le parti.

In caso di accettazione della presente proposta, CBRE è autorizzata ad inserire nel proprio portafoglio clienti e, quindi, nei track record della Società, il Vostro nominativo, previa omissione delle informazioni riservate (non ancora di pubblico dominio) relative all'Incarico.

La presente Proposta ha una validità di 30 giorni.

### **7. CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO**

Le nostre Condizioni Generali di Contratto, insieme alle Condizioni Integrative per Incarichi di Valutazione (insieme le **Condizioni di Contratto**), sono allegate e verranno

**CBRE**

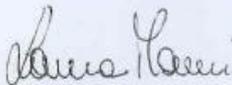
17

applicare ai servizi da fornire.

Vi preghiamo di leggere con attenzione le Condizioni di Contratto allegate, in quanto queste fanno parte del contratto sottoscritto tra di noi. In particolare, Vi preghiamo di prestare attenzione a tutte le esclusioni e le limitazioni di responsabilità riportate nella clausola 5, incluso il limite circa la nostra responsabilità massima complessiva che è non superiore a €10 milioni.

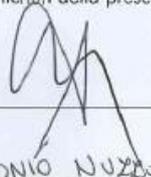
Qualora questa Proposta fosse conforme agli accordi intercorsi, Vi preghiamo di trasmetterci relativa conferma scritta per accettazione e copia della presente debitamente sottoscritta per accettazione e siglata su ogni pagina.

In nome e per conto di CBRE Valuation S.p.A.:

  
**Laura Mauri**  
**Executive Director**  
**21 Settembre 2017**

Per ricevuta e conferma dei contenuti della presente Proposta:

Firma:



Data:

Roma 7/11/2017

Nome:

PROF. ANTONIO NUZZO

Carica:

COMMISSARIO STRAORDINARIO

In nome e per conto di:

Società: COMPAGNIA ITALIANA TURISMO SPA S.p.A. S.  
Indirizzo: VIA ETIORE DE SONNAZ N. 14  
Cap e Città: 10121 TORINO  
C.F./P. I.V.A.: 11990010156

**CBRE**

**CBRE**

**CBRE VALUATION S.P.A. - CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO (Pagina 1 di 2)****1. PREMESSE**

- 1.1 Nelle presenti Condizioni si fa riferimento a CBRE Valuation S.p.A. con il termine "noi" o "nostro", e al Cliente con il quale si contrae la prestazione dei servizi, con i termini "voi" o "vostro".
- 1.2 Siamo responsabili unicamente nei vostri confronti e prestaremo i nostri servizi con ogni ragionevole diligenza qualificata, con la perizia propria di un soggetto esperto e in buona fede per tutta la durata dell'incarico.
- 1.3 Il contratto è con CBRE Valuation S.p.A.. Nessun amministratore, direttore, dipendente, socio o consulente di CBRE Valuation S.p.A. ha contrattato con voi direttamente né assume alcuna responsabilità legale nei vostri confronti personalmente in relazione all'attività svolta per conto di CBRE Valuation S.p.A. Tutte le comunicazioni e i documenti trasmessi nel corso dell'incarico dovranno essere trattate come se trasmesse per conto di CBRE Valuation S.p.A.
- 1.4 I nostri servizi e le relative tariffe sono quelli definiti nella nostra Lettera di Incarico (N. 202 del 21 settembre 2017).
- 1.5 I termini del nostro incarico sono vincolanti e possono essere modificati solo se congiuntamente concordati e accettati per iscritto da soggetto da voi autorizzato alla firma e dal soggetto da noi autorizzato alla firma che ha sottoscritto per noi la lettera di incarico.

**2. COSTI E SPESE**

- 2.1 Nel caso in cui intervenga una modifica sostanziale dell'incarico, concorderemo con voi, per iscritto, un accordo economico ulteriore o alternativo.
- 2.2 Salvo quanto previsto nella lettera di incarico, in aggiunta al nostro compenso, vi saranno addebitare (ai sensi della sezione 2.3 che segue) tutte le spese anticipate ragionevolmente sostenute, inclusi, senza limitazione alcuna, i costi per pubblicità, fotocopie, per stampe e riproduzioni, insegne, materiale pubblicitario, fotografie, costi per la stampa delle planimetrie, cornici, spese di trasferta e pernottamenti etc., e materiale di marketing di qualsiasi genere.
- 2.3 Nel caso in cui noi fossimo responsabili della predisposizione del materiale pubblicitario, faremo fare un preventivo dei costi per tale materiale e chiederemo la vostra autorizzazione prima di sostenere la relativa spesa.
- 2.4 Tutti i compensi citati nella nostra lettera di incarico non includono l'IVA, che sarà conteggiata nella misura applicabile. L'IVA dovrà inoltre essere versata per ogni spesa o somma dovuta, se applicabile.
- 2.5 Qualora il nostro incarico venga interrotto per qualsivoglia causa, ci riserviamo il diritto di addebitare il lavoro svolto (anche se incompiuto) sulla base dei compensi base stabiliti per l'incarico o delle successive modifiche concordate.

**3. PAGAMENTI**

- 3.1 Le fatture dovranno essere pagate a 30 gg. data fattura.
- 3.2 Facciamo salvo il diritto di addebitare gli interessi, calcolati, su base giornaliera a partire dal 31° giorno successivo alla data della fattura, al tasso di interesse determinato ai sensi di legge e di addebitare ogni ragionevole costo relativo al recupero di ogni vostro pagamento arretrato.

**4. CONTROLLO DI QUALITÀ E PROCEDURE PER IL RECLAMO**

- 4.1 Siamo dotati di un Group Quality Management System (QMS), sviluppato allo scopo di soddisfare i requisiti di qualità richiesti dal Cliente e la tracciabilità del lavoro svolto. L'accrescimento della soddisfazione della clientela e un miglioramento continuo sono i requisiti chiave dei nostri sistemi e siamo scrupolosi nel fornire un servizio individuale di alto livello.
- 4.2 Nel caso in cui riteniate che non raggiungiamo gli standard elevati che ci siamo prefissi nell'espletamento dei servizi forniti, vi preghiamo di comunicarcelo. La nostra Procedura di Reclamo include un'indagine approfondita di tutti i reclami che riceviamo ed è stata ideata in modo tale da conformarsi alle Regole di Condotte della Royal Institution of Chartered Surveyors. Una copia della Procedura di Reclamo è disponibile su richiesta.

**5. RESPONSABILITÀ**

- 5.1 Tutte le informazioni che ci sono state o ci saranno fornite da voi o dai vostri rappresentanti sono state o saranno accettate come corrette.
- 5.2 Nessuna previsione del presente incarico può escludere o limitare la responsabilità di una delle parti per morte o lesioni personali causate da dolo o colpa grave di quella stessa parte.
- 5.3 Nessuna delle parti dell'incarico sarà responsabile nei confronti dell'altra (i) per perdite o danni indiretti, extracontrattuali o verso terzi, comunque causati, derivanti da responsabilità contrattuale e/o extra-contrattuale, salvo il caso di eventi imputabili a una delle parti per suo dolo o colpa non lieve o (ii) per perdite di profitti, di contratti, di entrate, per incremento dei costi e delle spese o per spese superflue, dirette o indirette.

- 5.4 Una parte non sarà responsabile nei confronti dell'altra per mancato o ritardato adempimento delle proprie obbligazioni ai sensi del presente incarico qualora l'inadempimento o il ritardo sia dovuto a cause al di fuori del suo ragionevole controllo.
- 5.5 La nostra responsabilità (sia essa di natura contrattuale o extra-contrattuale) nei vostri confronti relativamente alla proprietà oggetto dell'incarico, non potrà in ogni caso superare il minore importo tra: (i) il 25% del valore della proprietà (sulla base di quanto indicato nell'incarico o, in mancanza, sulla base del Valore di Mercato come definito dagli standard RICS); o (ii) €10.000.000,00.
- 5.6 Non siamo responsabili in caso di ritardato o mancata prestazione dei servizi in conformità alla lettera di incarico nella misura in cui il ritardo o la mancata prestazione sia imputabile a voi o a un soggetto terzo per il quale siete responsabili. Nell'ipotesi in cui noi fossimo responsabili insieme ad altri, la nostra responsabilità sarà limitata alla quota di perdita a noi imputabile presumendo che tutte le altre parti paghino la quota di perdita alle stesse attribuibili (independentemente dal fatto che lo facciano o meno).
- 5.7 Non potrete instaurare alcun contenzioso relativo al presente incarico (di natura contrattuale e/o extra-contrattuale) personalmente nei confronti di alcun amministratore, direttore, dipendente, socio o consulente di CBRE Valuation S.p.A..

**6. DOCUMENTAZIONE**

- 6.1 Salvo quanto espressamente disposto nella nostra lettera di incarico, tutti i diritti di proprietà intellettuale sulle relazioni, i disegni, i resoconti e gli altri documenti da noi creati ("Documenti"), preparati o prodotti in relazione al nostro incarico (inclusi, senza limitazione, tabulati, database, posta elettronica o altri documenti prodotti o archiviati elettronicamente) appartengono a noi.
- 6.2 Con la presente vi concediamo una autorizzazione mondiale, gratuita (royalty free) irrevocabile ad utilizzare, copiare e riprodurre i Documenti. Non saremo responsabili per qualsiasi utilizzo dei Documenti per scopi diversi da quello per cui sono stati prodotti.
- 6.3 Non vi è consentito includere la totalità o parte dei Documenti in prospetti, documenti di offerta o altre pubblicazioni.

**7. RISOLUZIONE**

- 7.1 La prestazione dei servizi ai termini di cui al nostro incarico avrà termine al verificarsi di uno dei seguenti eventi:
- 7.1.1 Qualora il lavoro sia terminato; o
- 7.1.2 Nel caso in cui entrambe le parti ritengano che non corrisponda più al miglior interesse delle stesse che la nostra società continui ad agire per vostro conto; o
- 7.1.3 Con effetto immediato, in caso di mancato pagamento delle fatture alla data di scadenza, o se dovessimo ragionevolmente prevedere un vostro probabile inadempimento; o
- 7.1.4 Con effetto immediato, nel caso in cui una delle parti sia soggetta o una sanzione o a un ordine o seguito dal quale diventi illecito o contrario all'interesse dell'altra parte continuare a lavorare insieme; o
- 7.1.5 Nel caso in cui una delle parti sia insolvente, o sia sottoposto a fallimento, liquidazione o ad altra procedura concorsuale; o
- 7.1.6 Qualora una delle parti termini o minacci di terminare la propria attività.

**8. TERMINI AGGIUNTIVI**

- 8.1 Incarico di valutazione - Se agiamo per vostro conto nella valutazione di una proprietà o di un portafoglio di immobili, si prega di far riferimento alle Condizioni Integrative degli Incarichi di Valutazione.

**9. ANTI RICICLAGGIO**

- 9.1 La legislazione impone delle procedure obbligatorie di dichiarazione, registrazione e identificazione dei clienti. Cercheremo di accertare in via elettronica l'esistenza, ove applicabile, di parent company, i soci di maggioranza, nonché il titolare effettivo e gli amministratori. Potrebbe accadere che, in adempimento di tale legislazione, la nostra società debba richiederVi documenti identificativi. Qualora vengano richieste tali informazioni, le fornirete prontamente al fine di consentirci di prestare i nostri servizi. Non saremo responsabili nei confronti vostri o di terzi per l'avventuale ritardo o la mancata prestazione dei servizi causati dal nostro dovere di ottenerci a tali procedure.

**10. GENERALE**

- 10.1 Non forniamo consulenza legale, per cui ogni parere legale dovrà da voi essere richiesto a Legale di vostra fiducia. Non assumiamo alcuna responsabilità in merito al contenuto di pareri legali eventualmente acquisiti.
- 10.2 Siamo coperti da, e manteniamo in vigore, un'assicurazione per responsabilità professionale (dettagli disponibili su richiesta).
- 10.3 I dati personali sono trattati ai sensi della legge italiana in materia.

**Condizioni Generali di Contratto (Pagina 2 di 2)**

- 10.4 Le parti dell'incarico forniranno la necessaria collaborazione al fine di assicurare che ciascuna delle parti ottemperi agli obblighi del Bribery Act 2010.
- 10.5 Tutte le conversazioni con voi, i pareri resi e la documentazione forniti rimangono confidenziali, salvo ove da voi diversamente disposto.
- 10.6 Le parti convengono che nessuno dei termini del presente incarico potrà esser fatto valere da terzi che non ne abbiano titolo.
- 10.7 Qualora in qualsiasi tempo una qualsiasi delle previsioni dell'incarico sia o diventi nulla o, comunque, inefficace per qualsiasi ragione, tale previsione verrà considerata come omessa dal presente incarico. La validità delle rimanenti previsioni dell'incarico non sarà in alcun modo interessata o compromessa da tale omissione.
- 10.8 L'incarico, e ogni problematica e contestazione derivante da o relativa al medesimo (sia di natura contrattuale che extraccontrattuale, come il risarcimento del danno, la violazione di leggi o regolamenti, o altro) sarà regolato e interpretato secondo la legge italiana e l'esclusiva giurisdizione dei tribunali italiani.

**CBRE VALUATION S.P.A. – CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO****CONDIZIONI INTEGRATIVE PER INCARICHI DI VALUTAZIONE (Pagina 1 di 3)****PRINCIPI GENERALI ADOTTATI PER LA REDAZIONE DI VALUTAZIONI E DI RAPPORTI**

Evidenziamo di seguito i principi generali in base ai quali, in genere, stiliamo le nostre valutazioni e perizie, e che trovano applicazione, anche se non espressamente menzionati, all'interno della perizia. Saremo lieti di discutere con voi specifiche modifiche al fine di soddisfare vostre particolari esigenze.

Le presenti Condizioni Integrative devono esser lette insieme alle nostre Condizioni Generali di Contratto e alla Lettera di Incarico.

**1) STANDARD DI VALUTAZIONE RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)**

Tutte le valutazioni vengono effettuate ai sensi dell'ultima edizione del "RICS Valuation – Professional Standards" della Royal Institution of Chartered Surveyors del Regno Unito, (gli "Standard di Valutazione"), e sono effettuate da professionisti adeguatamente qualificati come ivi stabilito. Qualora la valutazione sia effettuata da, o vi contribuisca, più di un valutatore qualificato, una lista dei valutatori sarà conservata con i documenti di lavoro.

**2) BASE DI VALUTAZIONE**

Salvo ove diversamente disposto nella relazione, abbiamo preso in considerazione il "Valore di Mercato" e la sua interpretazione come base di valutazione, in conformità con gli Standard di Valutazione, che lo definiscono come:

"L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni."

Deve sottolinearsi che l'interpretazione degli Standard di Valutazione chiarisce che, tra le altre cose, la valutazione presuppone che l'adeguato periodo di contrattazione sia intervenuto prima della valutazione stessa e che il trasferimento e il completamento della vendita sia avvenuto alla data della valutazione. La nostra valutazione è dunque basata sui fatti e le evidenze disponibili a tale data.

Vogliamo inoltre richiamare la vostra attenzione sul fatto che ci viene chiesto di presupporre che il compratore voglia acquistare in conformità alla situazione corrente di mercato, e alle attuali aspettative di mercato, e che il venditore venderà il bene al miglior prezzo conseguibile in un libero mercato a seguito di adeguata contrattazione, qualunque sia il prezzo.

Le nostre valutazioni non prendono in considerazione le spese di realizzazione che potrebbero essere sostenute in occasione della vendita, o il saldo di eventuali mutui esistenti, per capitale o interessi. I costi di acquisizione non sono inclusi nella nostra valutazione.

**3) INFORMAZIONI FORNITE**

Abbiamo presupposto che ogni informazione rilevante per la nostra valutazione fornita da voi, o da terzi su vostro richiesta, sia corretta ed esauriente, e che vi si possa fare affidamento nella redazione della nostra valutazione.

**4) ISPEZIONI**

Svolgiamo le ispezioni e gli accertamenti che, a nostro parere, sono necessari ad una valutazione professionalmente valida.

**5) DOCUMENTI E TITOLI DI PROVENIENZA**

Salvo specifica richiesta, non analizziamo la documentazione legale. Qualora ci venga fornita della documentazione legale, la prenderemo in considerazione, ma suggeriamo di non fare affidamento sulla nostra interpretazione della stessa senza una preventiva verifica da parte dei vostri consulenti legali.

Salvo diversa comunicazione, presupponiamo che ciascun immobile abbia dei titoli di provenienza validi e negoziabili e non sia oggetto di contenziosi pendenti.

Inoltre, assumiamo che tutta la documentazione sia stata redatta in modo soddisfacente e che, fatto salvo quanto reso noto, non vi siano restrizioni onerose o inusuali, servitù, accordi o scambi di corrispondenza che possano condizionare negativamente il valore della relativa partecipazione.

Con riferimento agli immobili concessi in locazione, presupponiamo che il conduttore rilasci tutti i consensi necessari al trasferimento.

**6) LOCAZIONI**

Salvo quanto dichiarato, presupponiamo che tutte le proprietà siano soggette a spese ordinarie e che i conduttori siano responsabili per tutte le riparazioni, le spese di assicurazione e il pagamento delle imposte e di altre spese ordinarie, sia direttamente che per mezzo di altri servizi di riscossione.

Salvo ove altrimenti da noi previsto, presupponiamo inoltre che gli aggiornamenti del canone siano esclusivamente su base crescente e che non vi siano dubbi in merito all'interpretazione delle clausole relative all'aggiornamento del canone del contratto di locazione. Presumiamo inoltre che né il locatore né il conduttore recedano dal/risolvano il contratto in anticipo.

**7) EFFICACIA DEGLI ACCORDI DEL CONDUTTORE**

Salvo ove specificatamente richiesto, non espletiamo indagini approfondite in merito alla capacità degli eventuali affittuari di adempiere regolarmente il contratto d'affitto, fondando il nostro giudizio su parametri medi di affidabilità di tali soggetti. Ogni commento in merito a tale affidabilità deve essere letto in questo contesto. Inoltre, presumiamo che, salvo diversa indicazione, il conduttore sia in grado di adempiere le proprie obbligazioni economiche ai sensi del contratto di locazione e che non vi siano canoni o altri pagamenti arretrati o inadempimenti degli accordi non resi noti.

**8) MISURAZIONI**

Salvo diverse indicazioni, non eseguiamo la misurazione del sito, ma faremo affidamento sulle superfici fornite.

Ove richiesto calcoleremo la relativa area sulla base dei confini indicati e di una adeguata planimetria fornita. Gli eventuali limiti delle risultanze del procedimento adottato saranno portati alla vostra attenzione nella perizia.

**9) URBANISTICA E ALTRI REGOLAMENTI OBBLIGATORI**

Salvo diversa specifica indicazione, normalmente non conduciamo indagini per ottenere informazioni in materia urbanistica e viario dalle autorità competenti.

Le nostre valutazioni sono redatte sul presupposto che i locali siano conformi a tutti i relativi permessi di costruire e regolamenti edilizi, che sia stato rilasciato un Certificato di Prevenzione Incendi aggiornato e che gli immobili siano forniti di Certificazione Energetica. Inoltre, presupponiamo che tutti i necessari consensi, licenze e autorizzazioni per l'utilizzo dell'immobile e per l'attività in esso svolta siano state ottenute e che rimarranno in vigore e che sono soggette a condizioni standard.

**Condizioni Generali di Contratto – Condizioni Integrative per Incarichi di Valutazione (Pagina 2 di 3)**

Salvo ove diversamente a noi indicato, presupponiamo che non siano pendenti o imminenti procedimenti giudiziari relativi alla proprietà.

**10) ISPEZIONI EDILIZIE**

Salvo specifica richiesta, non effettuiamo ispezioni edilizie, né ispezioniamo quelle parti che sono coperte, nascoste o inaccessibili, né testiamo gli impianti elettrici, di riscaldamento, di drenaggio o di altro tipo. Ogni difetto evidente o segnale di incuria notata durante le nostre ispezioni sarà, salvo ove diversamente disposto, riportata nella nostra valutazione, ma non viene data alcuna assicurazione che l'immobile sia privo di difetti. Presupponiamo che quelle parti che non sono state da noi ispezionate non rivelino difetti essenziali che possano indurci a modificare la nostra valutazione.

**11) MATERIALI PERICOLOSI**

Salvo diversa specifica indicazione, non effettuiamo indagini per accertare se l'edificio sia stato costruito o alterato utilizzando materiali o metodi pericolosi. Salvo comunicazione contraria, la nostra valutazione presuppone che tali metodi o materiali non siano stati utilizzati. Esempi comuni includono high alumina cement concrete, cloruro di calcio, amianto e pannelli di lana di legno utilizzati come casseformi permanenti.

**12) CONDIZIONI DEL LUOGO**

Salvo diversa indicazione, non effettueremo indagini sul sito al fine di determinare l'idoneità delle condizioni del suolo e la sua manutenzione, né effettueremo perizie ambientali, archeologiche o geologiche. Salvo diversa comunicazione, la nostra valutazione è effettuata sul presupposto che tali aspetti siano soddisfacenti e che il sito sia libero da minerali, gas e altre sostanze nocive.

Nel caso di proprietà che possano essere eventualmente riqualificate, presupponiamo che il sito abbia una capacità di carico adeguata per l'eventuale riqualificazione senza necessità di fondamenta aggiuntive e costose o di un sistema di drenaggio. Inoltre, presupponiamo in tali circostanze che non dovranno essere sostenuti dei costi straordinari per la demolizione e la rimozione di strutture preesistenti dell'edificio.

**13) CONTAMINAZIONE AMBIENTALE**

Nella redazione della valutazione, presupponiamo che non sia, o non sia stato, messo in atto un utilizzo contaminante o potenzialmente contaminante della proprietà. Salvo diversa specifica indicazione, non effettuiamo indagini sull'utilizzo passato o presente della proprietà, dei terreni vicini o adiacenti, per stabilire se ne possa derivare una potenziale contaminazione, e presupponiamo che non esista alcuna contaminazione. Qualora, successivamente, dovesse essere stabilito che tale contaminazione esiste nella proprietà o nei terreni adiacenti, o che i locali sono stati o sono utilizzati secondo modalità che possano determinare la contaminazione, la circostanza ne influenzerà la valutazione e sarà richiesto un supplemento di indagine.

**14) IMPIANTO ELETTRICO AD ALTO VOLTAGGIO**

Qualora vi sia un impianto elettrico ad alto voltaggio in prossimità della proprietà, salvo ove diversamente stabilito, non terremo in considerazione alcun tipo di conseguenza - sulla futura commerciabilità e sul valore - derivante dalla modifica della pubblica percezione delle implicazioni per la salute.

**15) IMPIANTI E MACCHINARI**

La nostra valutazione include quegli elementi che di norma si ritengono far parte dell'edificio e che comprendono le attrezzature del locatore, ad esempio le caldaie, il sistema di riscaldamento, l'illuminazione, l'impianto sprinkler, il sistema di condizionamento e ventilazione e gli ascensori, mentre generalmente non sono inclusi gli impianti di produzione, macchinari e quelle attrezzature e arredi che normalmente sono considerati di proprietà del conduttore.

Qualora la proprietà sia valutata come interamente attrezzata per la produzione, la nostra valutazione include anche le attrezzature

commerciali, gli arredi e l'equipaggiamento necessari per la produzione e si presuma che questi siano in proprietà e non concessi in locazione.

**16) TASSAZIONE**

Nella preparazione della valutazione, non sono prese in considerazione le passività che possono derivare dal pagamento di imposte sulle società o imposte sulle plusvalenze o da qualsiasi altra tassa sulla proprietà, vigente o sopravvenuta o la cui entrata in vigore sia solo presuntivamente attesa durante il corso dello sviluppo dell'affare o della alienazione del bene o, comunque, prima della loro cessione a terzi. Inoltre, sottolineiamo che la nostra valutazione non include eventuali problematiche attinenti l'IVA.

**17) DIRITTI DI PRELAZIONE**

La legge in alcuni casi conferisce ai conduttori il diritto di acquistare la proprietà o la locazione principale di un edificio o unità immobiliare. Qualora ciò sia applicabile, abbiamo presupposto che la relativa comunicazione sia stata inviata ai conduttori ai sensi della Legge, e che i conduttori abbiano deciso di non acquistare la proprietà/locazione e, di conseguenza, non vi siano limitazioni al trasferimento sul libero mercato.

**18) CONTRIBUTI STATALI**

Tutte le valutazioni sono effettuate senza riferimento a possibili adeguamenti del bene oggetto di valutazione sulla base di possibili contributi pubblici o europei ottenuti o che potrebbero essere ottenuti alla data della valutazione.

**19) PORTFOLIO**

Nella valutazione di un portafoglio di immobili, ciascun immobile è valutato separatamente e non come parte del portafoglio. Di conseguenza, non si tiene conto di nessun adeguamento in aumento o in riduzione sul valore aggregato del portafoglio per riflettere la possibilità che l'intero portafoglio, o anche solo parte di esso, possano essere immessi sul mercato in qualsiasi momento.

**20) PROPRIETÀ ESTERE**

Le nostre valutazioni di immobili situati all'estero saranno espresse in valuta locale e rispecchieranno la nostra idea di valore realizzabile nel paese di origine, secondo la pratica locale, senza far riferimento al possibile trasferimento della provvista necessaria al loro acquisto dall'Italia.

**21) RISERVATEZZA/RESPONSABILITÀ VERSO TERZI**

Le nostre valutazioni e le nostre perizie sono strettamente riservate alla parte cui sono indirizzate, o ai suoi consulenti, per lo specifico scopo per cui sono redatte. I terzi non possono fare affidamento sulle valutazioni e sulle perizie e non assumiamo alcuna responsabilità verso terzi per tutto o parte del loro contenuto, salvo nostra approvazione scritta.

Richiamiamo la vostra attenzione sul fatto che le valutazioni possono essere oggetto di verifica da parte della Royal Institution of Chartered Surveyors ('RICS'), in via confidenziale, per le finalità connesse alla regolamentazione di condotta e disciplina della RICS medesima, al fine di garantire il rispetto degli Standard di Valutazione.

**22) PUBBLICAZIONE**

Le nostre perizie non possono, essere incluse, in tutto o in parte, in pubblicazioni, né vi si può fare riferimento, né possono in alcun modo essere pubblicate o divulgate oralmente a terzi, senza la nostra approvazione scritta della forma e del contenuto della pubblicazione o della divulgazione. Tale autorizzazione è richiesta in ogni caso se viene fatto riferimento specifico a CBRE e in ogni caso in cui la relazione è redatta con altri.

**23) PROCEDURA DI RECLAMO**

In conformità con le Regole di Condotta RICS, adottiamo una procedura di reclamo. In caso di reclamo, vi preghiamo di contattare il nostro CCO, in Via del Lauro n. 5/7, Milano.

## Condizioni Generali di Contratto – Condizioni Integrative per Incarichi di Valutazione (Pagina 3 di 3)

Per ricevuta e conferma delle clausole riportate nelle condizioni generali e condizioni integrative sopra riportate:

Firma: X  \_\_\_\_\_ Data: Roma 7/11/2017 \_\_\_\_\_

Nome: PROF. AN. ANTONIO NUZZO

Carica: COMMISSARIO STRAORDINARIO

In nome e per conto di: Società: COMPAGNIA ITALIANA TURISMO SpA in A.S.  
Indirizzo: VIA EUROPE DE SONNAZ N. 14  
Cap e Città: 10121 TORINO  
C.F./P. I.V.A.: 11990010156