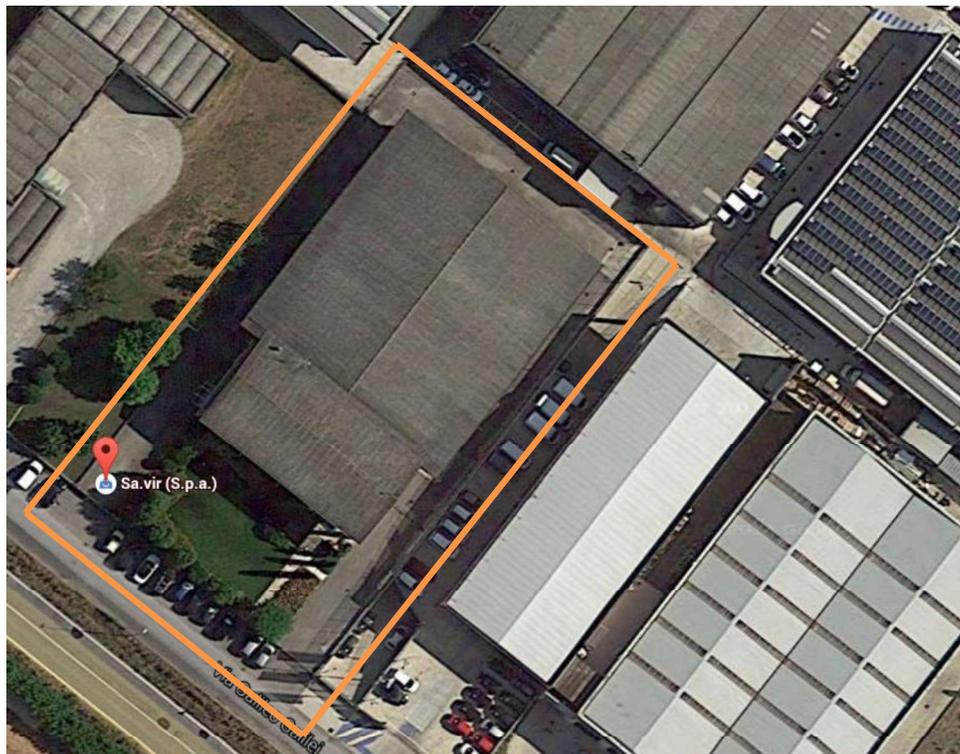


Montichiari 16/11/2017

Spett. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA DELLA PALAZZINA UFFICI E DELL'ANNESSO CAPANNONE
SITI IN VIA G. GALILEI 22 - GUIDIZZOLO (MN)**



Sommario

1 - Perito incaricato e premessa generale.....	2
2 - Palazzina Uffici - Dati attuali di identificazione catastale.....	2
3 - Palazzina Uffici e Capannone - Proprietà e Gravami esistenti	3
4 - Palazzina Uffici e Capannone- Titoli edilizi.....	3
5 - Palazzina Uffici e Capannone - Inquadramento nel Territorio Comunale e nel Piano Governo Territorio PGT .	3
6 - Palazzina Uffici - Descrizione sintetica dell'edificio.....	5
7 - Palazzina Uffici - Consistenza analitica della palazzina uffici	8
8 - Palazzina Uffici - Calcolo Superficie Commerciale	8
9 - Palazzina Uffici - Valutazione commerciale	9
10 - Capannone - Dati attuali di identificazione catastale	11
11 - Capannone - Descrizione sintetica dell'edificio	11
12 - Capannone - Consistenza analitica della palazzina uffici	13
13 - Capannone - Calcolo Superficie Commerciale	13
14 - Capannone - Valutazione commerciale	14
14 - Palazzina Uffici e Capannone - Valutazione commerciale dell'INTERO COMPLESSIVO IMMOBILIARE.....	15

1 - Perito incaricato e premessa generale

Il sottoscritto ing. Alessandro Giudici, con studio a Montichiari (BS), in via G. Ciotti, 101 iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°5755, è stato incaricato dalla proprietà [REDACTED] di redigere la perizia di stima dell'immobile ad uso uffici e dell'annesso capannone ad uso magazzino, di via G. Galilei n°22 a Guidizzolo (MN).

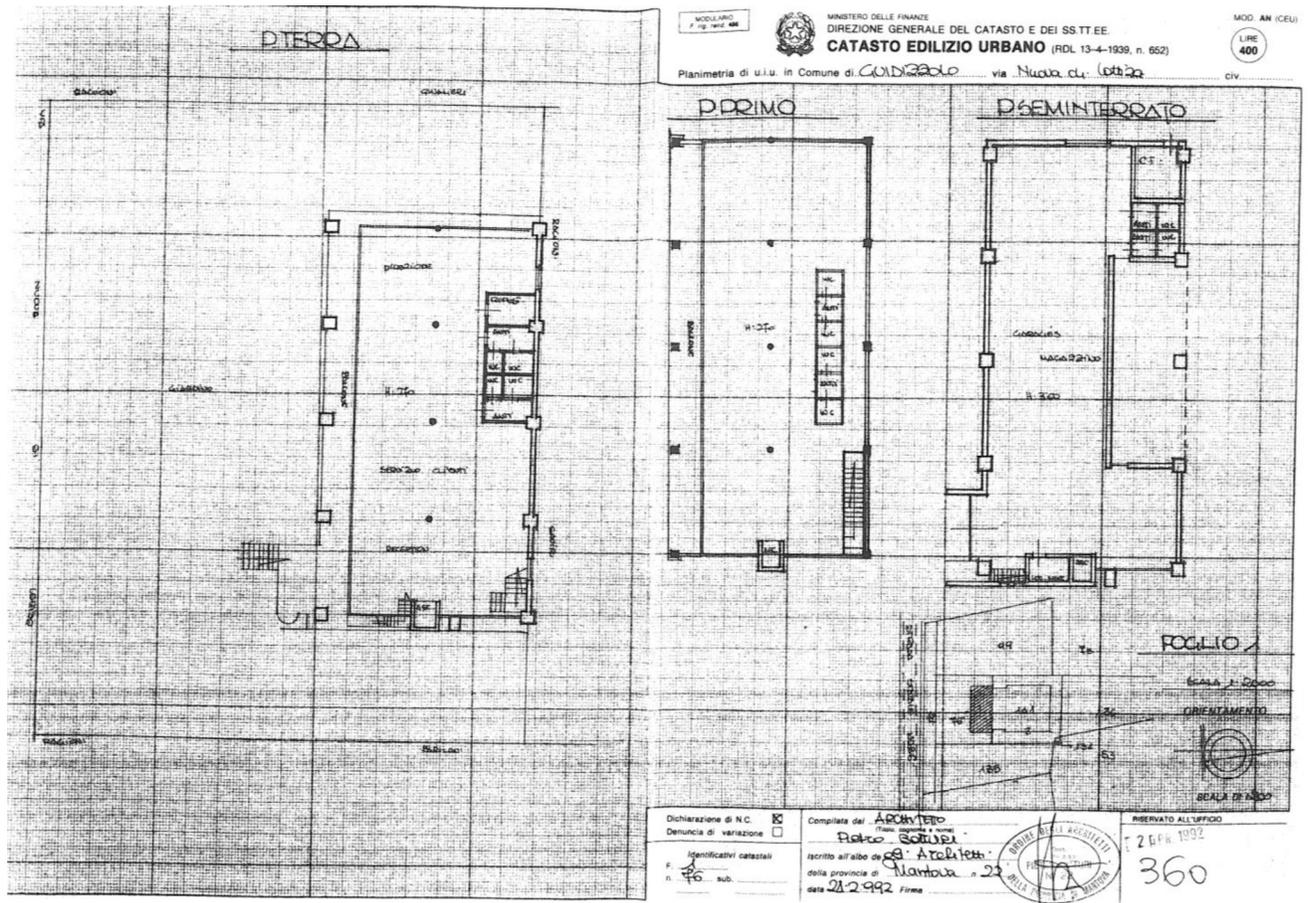
Premessa: Il complesso immobiliare è costituito dal blocco palazzina uffici e dal capannone in adiacenza ma catastalmente separati; si è ritenuto opportuno sviluppare due perizie inizialmente distinte (tranne per i paragrafi 1,3,4e5 in comune): una relativa alla palazzina uffici e una al capannone per meglio caratterizzarne gli aspetti architettonici, impiantistici e di utilizzo che ne determinano il valore commerciale. Allo stato attuale si presenta come un complesso produttivo unico con al piano seminterrato della palazzina uffici un collegamento diretto fra gli spazi della palazzina stessa e quelli del capannone.

Al termine si sono fatti confluire i risultati in un'unica relazione di stima dell'intero complesso produttivo.

2 - Palazzina Uffici - Dati attuali di identificazione catastale

Catasto Fabbricati, Foglio 1, Particella 76, Via Galileo Galilei 22, piano s.T, p.T-1, Categoria D/8, rendita catastale Euro 3.784,60;

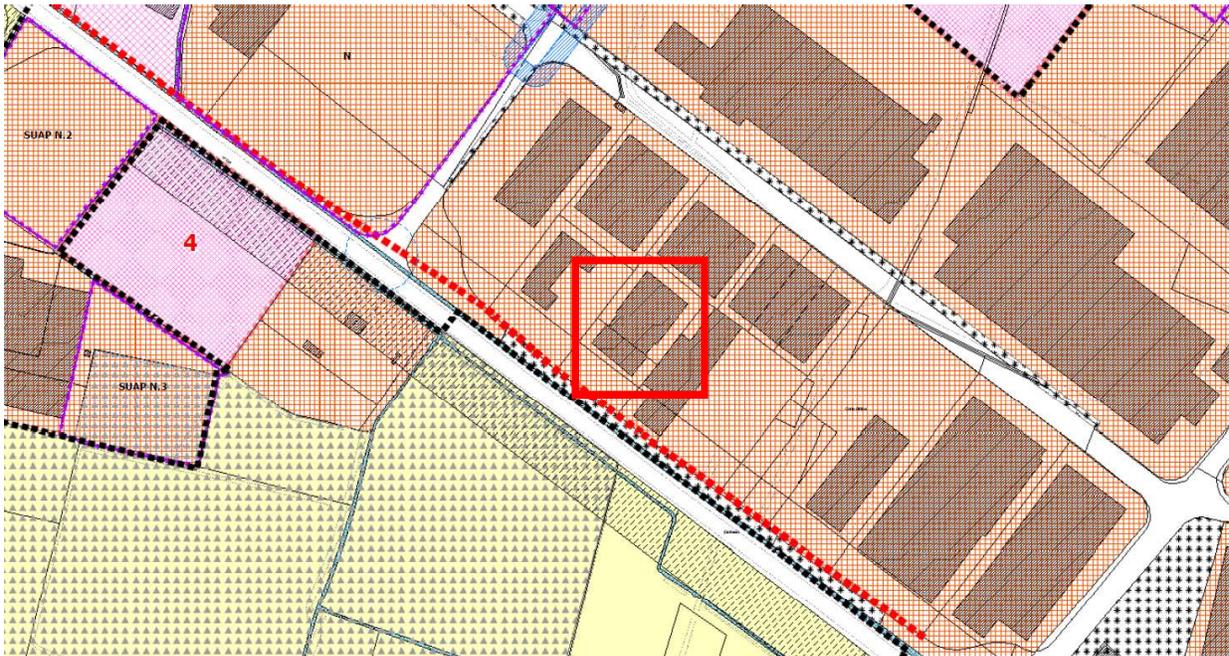
Definizione di Cat. D/8: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.



Scheda catastale; in basso a destra planimetria generale con individuazioni Subalterni

Si riporta in calce alla presente la visura aggiornata catastale dell'intero complesso (ALL.1)

Il complesso si trova in via G. Galilei, che rappresenta la contro strada della statale Goitese, arteria di grande traffico che collega Mantova con Brescia. Dal punto di vista logistico la zona risulta interessante: vicino al polo produttivo di Castiglione delle Stiviere, all'autostrada A4 (uscite di Desenzano e Sirmione) e baricentrica tra le due città di Mantova e Brescia. L'affaccio diretto verso la statale Goitese permette una buona visibilità che estende il ventaglio delle attività potenzialmente interessate alla zona.



Estratto Piano delle Regole Tav. C3 – PRG di Guidizzolo – 2016

Ambiti di tessuto urbano consolidato

-  TC1: ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità - centro storico
-  TC2: ambiti prevalentemente residenziali ad alta densità fuori dal centro
-  TC3: ambiti prevalentemente residenziali a media densità
-  TC4: ambiti a destinazione prevalentemente terziaria
-  TC5: ambiti a destinazione prevalentemente produttiva
-  Verde privato
-  Muretto Ambientale di Cortina
-  Ambiti con permesso di costruire convenzionato
-  Piani attuativi vigenti prevalentemente Residenziali
-  Piani attuativi vigenti prevalentemente Produttivi

Il complesso immobiliare è costituito dal blocco palazzina uffici e dal capannone in adiacenza ma catastalmente separati; dal PGT vigente risulta compreso negli ambiti di tessuto urbano consolidato nella categoria TC5 “a destinazione prevalentemente produttiva” (Piano delle Regole Tav. C3)

Il Comune di Guidizzolo (MN) si trova in **zona sismica 3** rispetto alla classificazione contenuta nel OPCM n°3519 del 2006 e nell'aggiornamento regionale previsto dal DGR 11/07/2014 n° X/2129.

6 - Palazzina Uffici - Descrizione sintetica dell'edificio

L'immobile in esame si sviluppa su tre piani di cui uno seminterrato, quello principale leggermente rialzato (di seguito indicato per semplicità piano terra) ed il primo piano.

Il piano seminterrato è adibito in parte ad uffici con piccola sala riunioni e servizi igienici, in parte ad archivio-magazzino e in parte a locale caldaia. L'accesso ai locali seminterrati è possibile direttamente dall'esterno oppure dalla sala ingresso-reception del piano principale. Dal seminterrato si può accedere, tramite un apposito ambiente, direttamente al blocco capannone in cui sono ricavati i magazzini.



Al piano principale rialzato, oltre ad un'ampia zona che funge da area ingresso e attesa per i visitatori (foto 2), sono presenti gli uffici operativi (foto 3, 4 e 5). Gli ambienti sono ricavati con pareti mobili e arredi realizzati su misura, rendendo lo spazio potenzialmente fruibile con partizioni diverse dalle presenti senza demolizioni. Le uniche pareti fisse (come segnato sulle schede catastali) delimitano il blocco dei 4 servizi igienici. Al piano primo sono dislocati gli uffici direzionali (foto 6 e 7) e la sala riunioni principale, anch'essi ricavati con pareti e arredi su misura e, analogamente al piano terra, quattro servizi igienici. I due piani principali hanno mantenuto quindi il potenziale di open space.



Foto 1 e 2 - Viste esterna del prospetto principale da via G. Galilei

L'edificio è stato costruito nel 1991, utilizzando materiali di finitura di pregio, risulta architettonicamente curato con ampie vetrate ad illuminare gli spazi interni, pilastri sagomati in cemento armato, solai in legno, pavimenti in marmo al piano terra e legno al primo piano ed una cura diffusa dei particolari che rendono l'edificio complessivamente di buon livello.

La palazzina si presenta in buone condizioni, non ha subito sostanziali interventi di ristrutturazione se non il parziale rifacimento-potenziamento dell'impianto elettrico.

Il sottotetto non è praticabile. L'isolamento, dalle tavole progettuali, risulta all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura. La copertura, con struttura lignea a doppia orditura, risulta a doppia falda con pendenza di circa 28%, e manto esterno in lastre in fibrocemento tipo Eternit. Non si è verificata la composizione delle lastre ma l'anno di costruzione presuppone la presenza di amianto.

La struttura della copertura, sul fronte principale lato strada, appoggia sui pilastri esterni sagomati formando una gronda molto sporgente che funge al contempo da oscurante per le vetrate arretrate orientate a sud.

Dal punto di vista impiantistico l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante terminali negli ambienti tipo ventilconvettori, di impianto elettrico implementato nel 2006 e di ascensore. La caldaia, posta in apposito locale, funziona da generatore sia per la palazzina uffici che per il capannone.



Foto 3 - Vista interna piano Terra – Reception e salottino d’attesa



Foto 4 - Vista interna piano Terra – Corridoi uffici

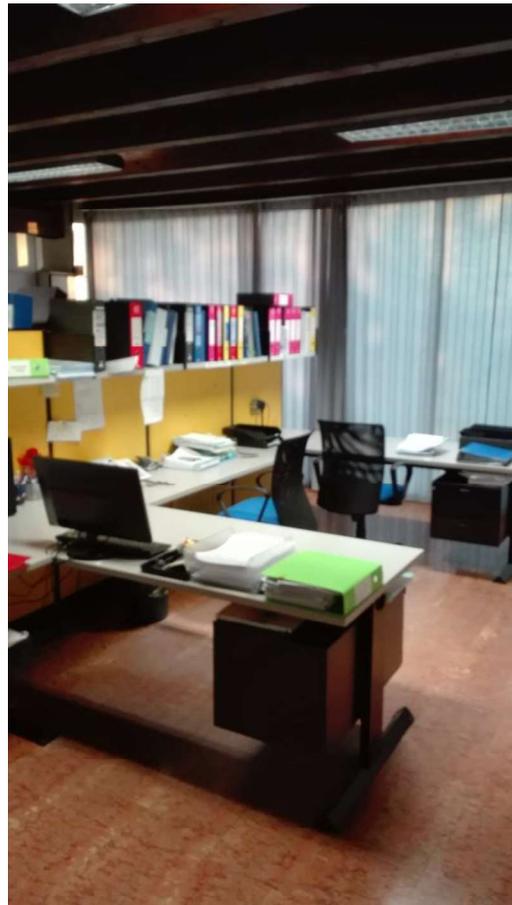


Foto 5 - Vista interna piano Terra – Ufficio



Foto 6 - Vista di un ufficio dirigenziale, al primo piano lato sud



Foto 7 - Vista di un ufficio dirigenziale, al primo piano lato est

L'area davanti all'edificio ospita un giardino molto curato con di impianto di irrigazione automatica e lato strada una striscia di parcheggi ricavati fuori dalla recinzione ma sulla proprietà ██████████. Nel giardino, a ridosso dell'edificio, è stata realizzata una piscina-fontana ornamentale attualmente non in esercizio. A completamento dell'area pertinenziale sono presenti due strisce laterali asfaltate utilizzate come strade di accesso alla proprietà e di servizio al capannone, dotate di altrettanti cancelli carrai automatizzati.

E' annessa un'area a contorno dell'edificio utilizzata come giardino su parte del fronte strada e come percorso carrabile perimetrale ed area di manovra in cemento davanti all'ingresso del magazzino.

Il giardino su via Raffaello si presenta molto curato con impianto di irrigazione automatica; l'area verde è completata da aiuole che perimetrano l'intero lotto.

7 - Palazzina Uffici - Consistenza analitica della palazzina uffici

NOTA: La computazione delle superfici viene effettuata attraverso la **Superficie Esterna Lorda (SEL)** che tiene conto "dell'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento finito". (fonte Codice di Tecnoborsa)

La SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), i locali tecnici, ecc.

Superficie reale

- piano terra UFFICI-SERVIZI:	_____mq	300,06
- piano terra PORTICATO-balcone:	_____mq	62,07
- piano primo UFFICI-SERVIZI:	_____mq	295,88
- piano primo PORTICATO-balcone:	_____mq	55,22
- piano seminterrato MAGAZZINO:	_____mq	362,14
- area pertinenziale ad uso giardino:	_____mq	519,00
- area pertinenziale strade e parcheggi:	_____mq	638,00

8 - Palazzina Uffici - Calcolo Superficie Commerciale

CRITERI PRINCIPALI DELLA PERIZIA:

- La valutazione tiene conto delle destinazioni d'uso indicate catastalmente
- Il calcolo della Superficie Commerciale utilizza il metodo dei Coefficienti di Raggiungimento
- I coefficienti di raggiuglio sono in parte estrapolati dalla letteratura tecnica, in parte dalle peculiarità dell'immobile

Coefficienti di raggiuglio

Coefficienti di raggiuglio fra il valore della S.L.P. degli uffici assunta a riferimento (Coeff. 1,00) e le altre superfici a diversa destinazione:

BLOCCO PRINCIPALE

- Uffici e servizi igienici piano terra e primo piano coeff. 1,00
- Piano Seminterrato coeff. 0,60
- Portici a piano terra e primo piano coeff. 0,30

AREA PERTINENZIALE

- Area pertinenziale ad uso giardino coeff. 0,15
- Area pertinenziale strade e parcheggi coeff. 0,10

Superficie commerciale:

- piano terra: mq 300.06 x 1.00 =.....	mq 300.06
- porticato-balcone piano terra: mq 62.07 x 0.30 =.....	mq 18.62
- piano primo: mq 295.88 x 1.00 =.....	mq 295.88
- porticato-balcone piano primo: mq 55.22 x 0.30 =.....	mq 16.57
- piano seminterrato magazzino: mq 362.14 x 0.60 =.....	mq 217.28
- area pertinenziale ad uso giardino: mq 519.00 x 0.15 =.....	mq 77.85
- area pertinenziale strade e parcheggi: mq 638.00 x 0.10 =.....	mq 63.08
TOTALE mq COMMERCIALI	mq 990.06

9 - Palazzina Uffici - Valutazione commerciale

Dal Codice di Tecnoborsa (IV edizione) e secondo gli standard internazionali (IVS 2007) per "Il più probabile valore di mercato" si intende:

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

Per le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011) il valore di mercato viene definito: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Ipotesi e valori di stima

Per poter determinare il valore di riferimento al metro quadrato che determina la stima dell'immobile si è proceduto analizzando:

- Le caratteristiche intrinseche dell'immobile
- La posizione del complesso nel tessuto urbano ed extra urbano e la zona dal punto di vista urbanistico
- Fonti Ufficiali (Agenzia delle Entrate- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI)
- Il mercato immobiliare della zona e di altre comparabili attraverso gli annunci di vendita di edifici con analoghe caratteristiche
- La commerciabilità a fronte del periodo di contrazione economica

Nell'attribuzione del valore unitario a libero mercato, oltre alle componenti sopraccitate, risulta importante la componente di "expertise" maturata, dal sottoscritto perito, nella costruzione e commercializzazione di edifici industriali.



Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI Banca Dati delle quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: MANTOVA
 Comune: GUIDIZZOLO
 Fascia/zona: Centrale/GUIDIZZOLO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	600	900	L	3,8	5,2	N

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	900	1050	L	8	11	N

Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Osservazioni e considerazioni del perito

L'assunzione del valore unitario al mq* per l'edificio **attualmente ad uso terziario** in esame, deriva dalle ipotesi di cui sopra ed in particolare si è tenuto conto da un lato dalla pregevolezza architettonica e dall'alto livello delle finiture, dall'altro dall'anno di costruzione e dal fatto che l'edificio necessiterebbe di qualche intervento di manutenzione ordinaria ma soprattutto dell'analisi delle lastre di copertura tipo "Eternit" con presenza di amianto e possibile smaltimento delle stesse e conseguente rifacimento del manto di copertura.

Un aspetto fondamentale per le potenzialità di compravendita dell'edificio, e di conseguenza per l'assunzione del valore unitario, risulta nella categoria catastale D8 che lo identifica come fabbricato costruito per **attività commerciale**.

Analizzando le Norme Tecniche di Attuazione (Piano delle Regole Elaborato **Ca**) relative agli ambiti di tessuto urbano consolidato nella categoria **TC5** "a destinazione prevalentemente produttiva" nelle destinazioni d'uso possibile risulta inserita anche "l'attività commerciale come da norme specifiche" (NTA par.16.1 punto c). Le norme specifiche andrebbero valutate in relazione dell'attività commerciale potenzialmente prevista con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Attribuzione Valore Commerciale

$$\text{mq } 990.06 \times \text{€}/\text{mq } 1.000,00^* = 990.060,00 \text{ €}$$

da cui si assume un valore pari a

$$\text{990.000,00 € (novecentonovantamila Euro)}$$

ELENCO ALLEGATI:

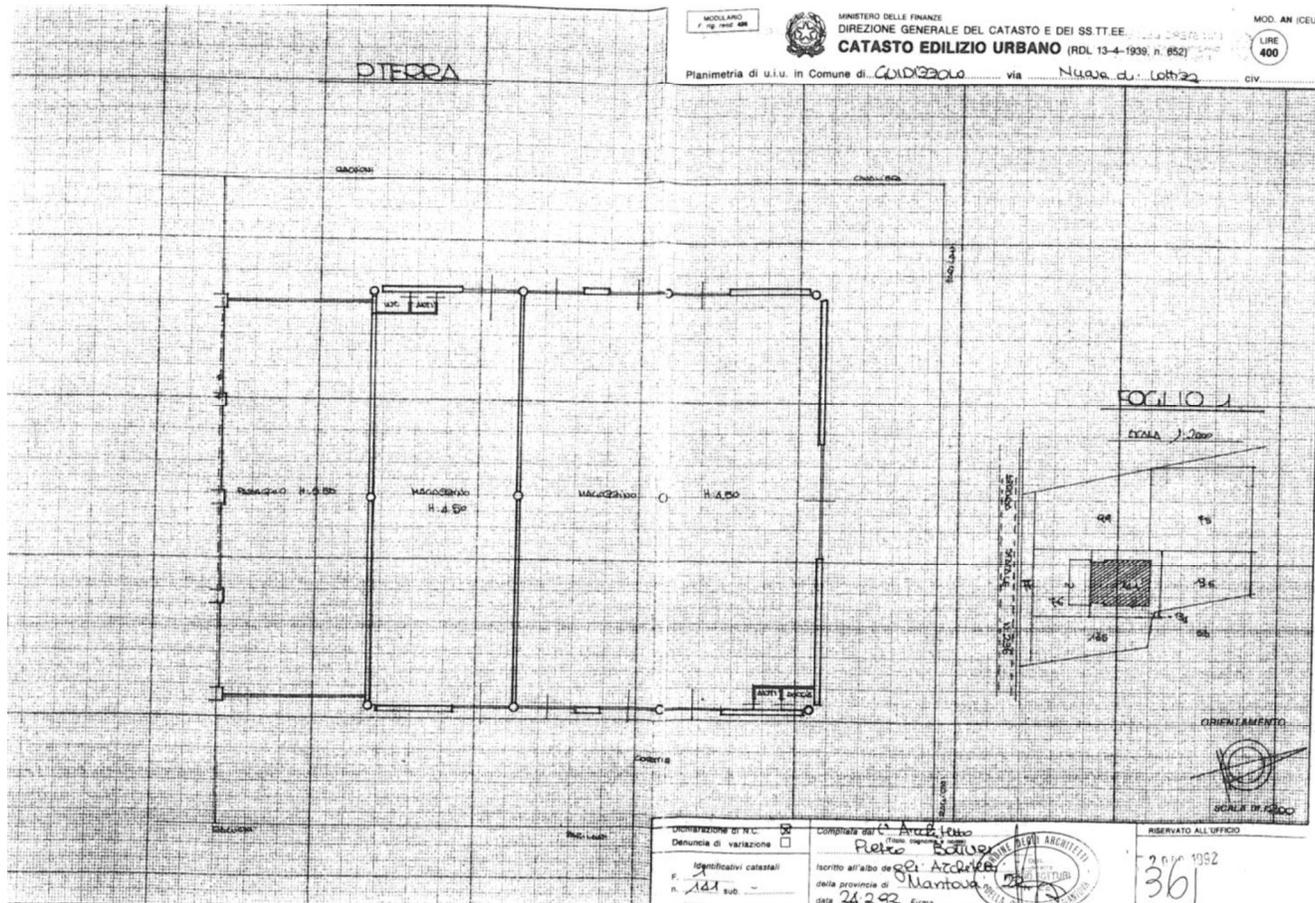
1. Visura Catastale
2. Ispezione Ipotecaria con elenco sinonimi
3. PLANIMETRIE: Generale e Piano Terra, Primo Piano ed interrato della palazzina uffici

Montichiari **16/11/2017**

Timbro e firma
Ing. Alessandro Giudici

10 - Capannone - Dati attuali di identificazione catastale

Catasto Fabbricati, Foglio 1, Particella 141, Via Galileo Galilei 22, piano p.T, Categoria C/2, Classe 3
Consistenza 651 mq, Sup. Catastale 853 mq, rendita catastale Euro 638,81;



Scheda catastale; in basso a destra planimetria generale con individuazioni Subalterni

Si riporta in calce alla presente la visura catastale aggiornata (ALL.1)

11 - Capannone - Descrizione sintetica dell'edificio

L'immobile in esame si sviluppa su un unico piano, anche se la porzione a confine con la palazzina uffici (definita "passaggio" sulla scheda catastale) ha la quota del pavimento ad un livello di 1.20 ml inferiore rispetto ai due magazzini, per essere complanare con l'interrato della palazzina stessa. Rispetto alla via G. Galilei le due porzioni adibite a magazzino risultano alla stessa quota e raccordate con scivolo esterno alla zona passaggio.

Lo spazio interno è diviso in due blocchi di analoga superficie da una tramezza realizzata in blocchi di cemento. Ogni porzione è dotata di un servizio igienico.

La copertura è a doppia falda, con struttura portante in legno lamellare a doppia orditura di travi e orditura secondaria di travetti sui quali poggiano direttamente le lastre ondulate in fibrocemento tipo "Eternit" (foto 8 e 9). Non si è verificata la composizione delle lastre ma l'anno di costruzione presuppone la presenza di amianto.

Le falde sono dotate di gronde molto sporgenti che fungono da pensiline di protezione nelle zone dei portoni (foto 10).



Foto 8 - Vista interna della copertura in legno del capannone – part. Colmo centrale



Foto 9 - Vista interna della copertura in legno del capannone – part. porzione laterale verso le pareti perimetrali

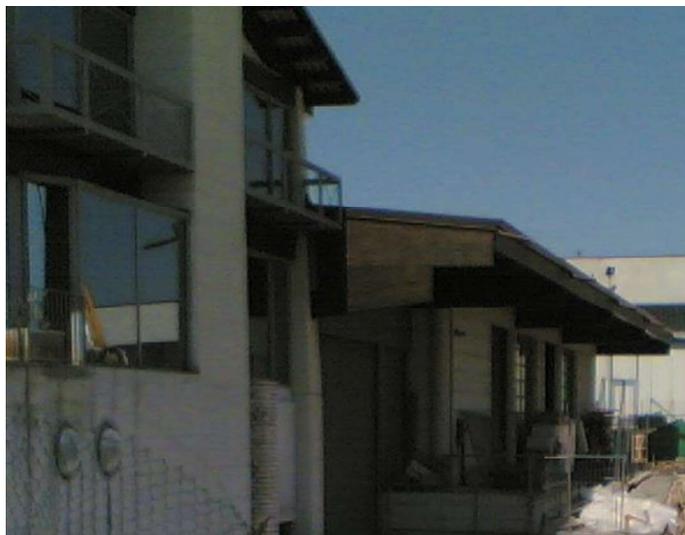


Foto 10 - Vista esterna palazzina- capannone - Fianco EST – part. sporti della copertura in legno del capannone

Le pareti perimetrali sono realizzate in cemento armato facciavista, intervallate da pilastri tondi sempre in cemento armato che sorreggono le travi in legno e che costituiscono la struttura portante verticale anche internamente. Nelle pareti sono ricavati 11 portoni metallici in parte ciechi avvolgibili a rullo ed in parte scorrevoli e vetrati, di dimensioni variabili.

L'edificio è stato costruito nel 1991, utilizzando materiali, accorgimenti progettuali e finiture di ottimo livello soprattutto se comparate a quelle dei classici capannoni prefabbricati. L'intero immobile non ha subito sostanziali interventi di ristrutturazione ma solo manutenzione ordinaria.

Dal punto di vista impiantistico l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia posta nell'interrato della palazzina uffici e terminali nei magazzini tipo Robur (foto 9).

L'impianto elettrico è stato aggiornato nel 2006.

E' annessa un'area a contorno dell'edificio completamente asfaltata che funge da passaggio carraio e zona di carico scarico delle merci.

12 - Capannone - Consistenza analitica della palazzina uffici

NOTA: La computazione delle superfici viene effettuata attraverso la **Superficie Esterna Lorda (SEL)** che tiene conto "dell'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal pavimento finito". (fonte Codice di Tecnoborsa)

La SEL include lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo delle murature confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.), i locali tecnici, ecc.

Superficie reale

- piano terra MAGAZZINO:	_____mq	1049.54
- area pertinenziale strade e parcheggi:	_____mq	822.60

13 - Capannone - Calcolo Superficie Commerciale

CRITERI PRINCIPALI DELLA PERIZIA:

- La valutazione tiene conto delle destinazioni d'uso indicate catastalmente
- Il calcolo della Superficie Commerciale utilizza il metodo dei Coefficienti di Raggiungimento
- I coefficienti di raggiuglio sono in parte estrapolati dalla letteratura tecnica, in parte dalle peculiarità dell'immobile

Coefficienti di raggiuglio

Coefficienti di raggiuglio fra il valore della S.L.P. degli uffici assunta a riferimento (Coeff. 1,00) e le altre superfici a diversa destinazione:

BLOCCO PRINCIPALE

- Magazzino e servizi igienici piano terra coeff. 1,00

AREA PERTINENZIALE

- Area pertinenziale strade e parcheggi coeff. 0,10

Superficie commerciale:

- piano terra: mq 1049.54x 1.00 =.....mq 1049.54

- area pertinenziale strade e parcheggi: mq 822.60 x 0.10 =.....mq 82.26

TOTALE mq COMMERCIALI **mq 1131.80**

14 - Capannone - Valutazione commerciale

Dal Codice di Tecnoborsa (IV edizione) e secondo gli standard internazionali (IVS 2007) per "Il più probabile valore di mercato" si intende:

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

Per le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011) il valore di mercato viene definito: "L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Ipotesi e valori di stima

Per poter determinare il valore di riferimento al metro quadrato che determina la stima dell'immobile si è proceduto analizzando:

- Le caratteristiche intrinseche dell'immobile
- La posizione del complesso nel tessuto urbano ed extra urbano e la zona dal punto di vista urbanistico
- Fonti Ufficiali (Agenzia delle Entrate- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI)
- Il mercato immobiliare della zona e di altre comparabili attraverso gli annunci di vendita di edifici con analoghe caratteristiche
- La commerciabilità a fronte del periodo di contrazione economica

Nell'attribuzione del valore unitario a libero mercato, oltre alle componenti sopraccitate, risulta importante la componente di "expertise" maturata, dal sottoscritto perito, nella costruzione e commercializzazione di edifici industriali.

Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI Banca Dati delle quotazioni immobiliari

The screenshot shows the Agenzia Entrate website interface. At the top, there are navigation links: Home, Contatti, Mappa del sito, RSS, English, and Area Riservata. A search bar is present with the text 'Cerca:' and a 'Vai' button. Below the search bar is a menu with options: L'Agenzia, Il tuo profilo fiscale, Cosa devi fare, Strumenti, Documentazione, and Servizi online. The main content area displays the search results for 'Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato' for the year 2017, Semester 1. The search criteria are listed: Provincia: MANTOVA, Comune: GUIDIZZOLO, Fascia/zona: Centrale/GUIDIZZOLO, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, and Destinazione: Produttiva. A table follows with columns for Tipologia, Stato conservativo, Valore Mercato (€/mq) (Min, Max), Superficie (L/N), Valori Locazione (€/mq x mese) (Min, Max), and Superficie (L/N). The first row shows 'Capannoni tipici' with a 'NORMALE' status, a market value range of 250-400 €/mq, and a surface area of L.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: MANTOVA
 Comune: GUIDIZZOLO
 Fascia/zona: Centrale/GUIDIZZOLO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	250	400	L			

4 Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
 4 Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Osservazioni e considerazioni del perito

L'assunzione del valore unitario al mq *per l'edificio ad uso magazzino in esame, deriva dalle ipotesi di cui sopra ed in particolare si è tenuto conto da un lato dalla tipicità e originalità architettonica dell'edificio (discostandosi dalla categoria dei "Capannoni Tipici" individuata dall'Agenzia delle Entrate, tramite le quotazioni OMI), dall'altro dall'anno di costruzione e dal fatto che l'edificio necessiterebbe di qualche intervento di manutenzione ordinaria ma soprattutto del rifacimento del manto di copertura con l'eliminazione e lo smaltimento delle lastre di copertura tipo "Eternit".

Attribuzione Valore Commerciale

$$\text{mq } 1131.80 \times \text{€}/\text{mq } 400,00^* = 452.720,00 \text{ €}$$

da cui si assume un valore pari a

$$450.000,00 \text{ € (quattrocentocinquantamila Euro)}$$

14 – Palazzina Uffici e Capannone - Valutazione commerciale dell'INTERO COMPLESSIVO IMMOBILIARE

- Palazzina Uffici 990.000,00 € (novecentonovantamila Euro)
- Capannone 450.000,00 € (quattrocentocinquantamila Euro)

TOTALE 1.440.000,00 € (unmilionequattrocentoquarantamila Euro)

Considerazioni finali: La superficie fondiaria totale dei due lotti è di 3385 mq, la superficie coperta intesa come proiezione a terra delle strutture è pari a 1412 mq, mentre quella reale della copertura è sensibilmente superiore grazie agli sporti molto pronunciati di contorno all'intero edificio.

La stima economica ha tenuto conto della particolare situazione di mercato andando ad analizzare prezzi di riferimento forniti dall'Agenzia delle Entrate tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari ed analizzando offerte di vendita di edifici di simili caratteristiche siti a Guidizzolo e nei comuni limitrofi.

Al contempo si è considerato il valore intrinseco degli edifici in esame di livello superiore alla media sia dal punto di vista architettonico che realizzativo. La palazzina si presta bene ad edificio di rappresentanza e la posizione di affaccio sulla statale ne aumenta il potenziale commerciale.

Il capannone, anche se stimato separatamente, risulterebbe difficilmente utilizzabile scorporato dalla palazzina, sia per questioni di accessibilità dalla strada, sia per motivi impiantistici.

Montichiari 16/11/2017

Timbro e firma
Ing. Alessandro Giudici