

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

*Redatto in accordo alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (versione DICEMBRE 2015), su espressa commissione di Cariparma spa*

Posizione:	ITP Benelli s.p.a.		
NDG:	0	N° Rapporto:	—
Tipo di Perizia:	PERIZIA INIZIALE		
Tecnico:	Andrea Pagani	Data perizia:	06/11/2020



<b>Coordinate GPS:</b>	Latitudine:	45,382909	Longitudine:	9,573382
------------------------	-------------	-----------	--------------	----------

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Per AREE EDIFICABILI (mutui ordinari)

Redatto in accordo alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (versione DICEMBRE 2015), su espressa commissione di Cariparma spa

### A - DATI GENERALI

<b>REAG 4 LOANS</b>	La sottoscritta Ing. Michela D'Inca, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. A5861, in qualità di Director di REAG 4 Loans Department – Duff & Phelps REAG S.p.A., con Sede in Milano, Via Monte Rosa n. 91, rassegna la presente Relazione di Stima in conformità alle vigenti Linee guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie.		
	<u>“Duff &amp; Phelps REAG S.p.A – REAG 4 Loans Department, sottoscrivendo la presente, DICHIARA di non essere in “conflitto di interessi” per lo svolgimento dell’incarico.”</u>		
Perito	Andrea Pagani	iscr. all'Ordine/Collegio	geometri della provincia di Lodi
<b>Parte richiedente il finanziamento:</b>	<b>ITP Benelli s.p.a.</b>		Dipendenza:
Supervisione	Michela D'Inca	Revisore	Mia Michelotto
Modalità di Indagine	Full	N. mutuo:	
Data di conferimento incarico:	-	NDG:	
<small>(campi da compilare a cura della banca)</small>			
Data del sopralluogo:	06/11/2020	Data della valutazione:	06/11/2020
Perizia originaria redatta da	De Marinis, de Pinedo & Partners s.r.l.	Data della valutazione:	16/11/2017
<b>Eventuali note del Tecnico inerenti la precedente valutazione:</b>			
Si precisa che le descrizioni, i dati relativi alle consistenze e quelli relativi alla regolarità edilizia sono stati dedotti dalla precedente perizia di stima del 16/11/2017 a firma di De Marinis, de Pinedo & Partners s.r.l., fornita a documentazione e non verificata da Duff&Phelps.			

### B - IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

<b>Tipologia immobiliare</b>			
<b>Tipo di unità immobiliare</b>	<b>Artigianale/produttivo</b>		
<b>Descrizione:</b>	<p>I terreni sono ubicati nel comune di onte Cremasco in prossimità della strada provinciale SP415, ex strada statale 415 Paultese e del Canale Vacchelli, nella parte nord del Comune di Monte Cremasco. L'area in cui è ubicata è una zona a prevalente destinazione industriale/agricola. Non sono presenti nelle immediate vicinanze servizi pubblici e privati di prima e seconda necessità se non nel centro del Comune di Monte Cremasco.</p> <p>L'intero appezzamento è di forma planimetrica irregolare, è pianeggiante, ed è asservito da rete comunale di erogazione di servizi di pubblica utilità. Nella precedente si evidenziava che le aree identificate con le particelle 1178, 1179, 1180, 1181 sono la sede del nuovo tracciato della via Paultese; le aree identificate con le particelle 980, 983, 986, 1174, 1175, 1182, 1183, 1184, 1185 sono incolte e non edificate.</p> <p>E' riportato nella precedente perizia che l'atto di compravendita sottocitato aveva ad oggetto due lotti di terreni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lotto A terreno identificato con particella 986 della estensione di 24.545 mq;</li> <li>- lotto B terreno identificato con particella 516 della estensione di 230 mq, particella 980 della estensione di 1.436 mq, particella 981 della estensione di 780 mq, particella 983 della estensione di 20 mq, particella 984 della estensione di 160 mq e quindi complessivamente 2.626 mq.</li> <li>- terreno destinato al nuovo tracciato della via Paultese, identificato con particella 989 della estensione di 2.838 mq, particella 979 della estensione di 3.964 mq e quindi complessivamente 6.802 mq.</li> </ul> <p>Dalla precedente valutazione si segnalava che sui terreni era stato presentato un progetto di insediamento produttivo che prevedeva due zone di intervento, la prima (Lotto A) prevedeva la realizzazione di tre edifici produttivi per una superficie coperta complessiva di circa 12.600 mq e una SLP di circa 14800; la seconda (Lotto B) prevedeva la realizzazione di un edificio ad uso terziario della superficie coperta complessiva di 500 mq e una SLP di circa 998 mq. Per tale progetto in datat 17/07/2007 è stato ottenuto in forza del procedimento unico n. 1/2007, il Permesso di Costruire n.3132 per edificazione di insediamenti produttivi in adempimento alla D.C.C. n.49 del 28/11/2007. Successivamente i terreni sono entrati nella disponibilità della ITP Benelli s.p.a. ma "(...) ad oggi [16/11/2017] agli atti del comune di Monte Cremasco non risulta presentata alcuna pratica edilizia e pertanto l'originario titolo edilizio P.d.C. n. 3132/2007 e pertanto tale titolo edilizio è decaduto e privo di efficacia (...)".</p>		
<b>posta in Comune di</b>	Monte Cremasco	CAP	26010
<b>Frazione</b>	-	Via	Canale Vacchelli
<b>Coordinate GPS:</b>	Latitudine:	45,382909	Longitudine:
			9,573382
<b>Atto di provenienza per accertamento titolarità</b>			
<b>Descrizione atto</b>	<b>Rogante</b>	<b>data</b>	<b>n. rep.</b>
atto di compravendita	Giulio Majo	26/03/2010	25.638
			6.783

**Eventuali note del Tecnico inerenti i dati di cui sopra:**

Si segnala che da visura catastale, non probatoria, i beni oggetto di valutazione risultano in capo a ITP BENELLI SOCIETA' PER AZIONI con sede in ROMA (RM)

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Per AREE EDIFICABILI (mutui ordinari)

Redatto in accordo alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (versione DICEMBRE 2015), su espressa commissione di Cariparma spa

### C - DATI ATTUALI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Vanno indicati gli identificativi catastali dell'unità immobiliare in valutazione. In caso di incongruenza tra lo stato di fatto e la documentazione presente nella banca dati catastale, verrà segnalata al soggetto richiedentela necessità di procedere alla regolarizzazione

Catasto Terreni					Comune di		Monte Cremasco				
SEZ.	FOGLIO	MAPP	QUALITA'	CLASSE	CONS.			R.D.	R.A.	NOTE	
					HA	ARE	CA				
	1	980	SEMIN IRRIG	2		14	36	€ 7,05	€ 9,64		
	1	983	SEMIN IRRIG	2			20	€ 0,10	€ 0,13		
	1	986	SEMIN IRRIG	2	02	45	45	€ 120,43	€ 164,79		
	1	1174	SEMIN IRRIG	2		01	94	€ 0,95	€ 1,30		
	1	1175	SEMIN IRRIG	2			36	€ 0,18	€ 0,24		
	1	1178	SEMIN IRRIG	2		27	64	€ 13,56	€ 18,56		
	1	1179	SEMIN IRRIG	2			74	€ 0,36	€ 0,50		
	1	1180	SEMIN IRRIG	2		37	51	€ 18,40	€ 25,18		
	1	1181	SEMIN IRRIG	2		02	13	€ 1,05	€ 1,43		
	1	1182	SEMIN IRRIG	2		07	13	€ 3,50	€ 4,79		
	1	1183	SEMIN IRRIG	2			67	€ 0,33	€ 0,45		
	1	1184	SEMIN IRRIG	2		01	00	€ 0,49	€ 0,67		
	1	1185	SEMIN IRRIG	2			60	€ 0,29	€ 0,40		

Catasto Fabbricati											Comune di		Monte Cremasco	
SEZ.	FOGLIO	MAPP	SUB.	CATEGORIA	CL.	PIANO	CONS.	SUP.	RENDITA	NOTE				

Eventuali note del Tecnico inerenti i dati di cui sopra:

### D - CONFINI

L'immobile oggetto di perizia confina con:

A **NORD**

mappali 89, 976, 985;

A **OVEST**

mappali 89, 1156, 1159, via canel Vacchelli;

A **SUD**

strada provinciale 415;

A **EST**

mappali 985, 1208, 1085, 982.

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Per AREE EDIFICABILI (mutui ordinari)**

*Redatto in accordo alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (versione DICEMBRE 2015), su espressa commissione di Cariparma spa*

### E - REGOLARITA' DELLA COSTRUZIONE

(Descrizione tecnico legale)

Il perito dovrà esprimere un motivato parere in ordine alla legittimità edilizia ed urbanistica (R.4.7.1.10 Linee Guida ABI); nel caso vengano rilevate irregolarità, deve evidenziare tali circostanze fornendo un'opportuna motivazione ed esprimendo un parere sulla commerciabilità (R.4.3.2 Linee Guida ABI)

**Per unità immobiliari ultimate dopo il 01/09/1967:**

Permisso di Costruire                      prot.:                       data present./rilascio:

Nel caso di mancato rilascio del titolo in **sanatoria** il Perito deve verificare il pagamento totale dell'oblazione e controllare l'istanza con tutti i relativi allegati, al fine di verificarne l'ammissibilità e la veridicità. Nel caso di irregolarità edilizia insanabile LA GARANZIA E' INIDONEA E LA PRATICA IMPROCEDIBILE

Condono Edilizio                      prot.:                       data presentazione:

**Eventuali note del Tecnico inerenti i titoli di cui sopra:**

Si segnala che non sono stati forniti i documenti relativi agli atti abilitativi, pertanto non è possibile esprimersi in merito alla conformità edilizio-concessoria dei cespiti in oggetto.

**Tipo edilizia:**     **convenzionata**                       **non convenzionata**

**Conformità dello stato di fatto in rapporto agli atti abilitativi urbanistici**

	SI	NO
Riscontrata	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Conformità dello stato di fatto in rapporto alle planimetrie catastali (ai sensi del D.L. 31/05/2010 n.78)**

	SI	NO
Riscontrata	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Note sull'eventuale difformità riscontrata e indicazione sugli strumenti necessari per regolarizzare la posizione**

Si segnala che non sono state fornite le planimetrie catastali dello stato di fatto, pertanto non è possibile esprimersi in merito alla conformità catastale dei cespiti in oggetto.

**Condizioni limitative (convenzioni - servitù - locazioni - presenza di vincoli - altro)**

Indicare i termini di convenzione o altro (es. Servitù) e specificare se ostantive (R.4.7.1.9 Linee Guida ABI)

Non sono stati forniti documenti utili ad evidenziare eventuali vincoli, convenzioni o servitù non è pertanto possibile esprimersi in merito ad eventuali condizioni limitative.

**Per quanto sopra evidenziato la costruzione è da ritenersi complessivamente:**

**REGOLARE**                       **PARZIALMENTE REGOLARE**                       **DIFFORME**

Per "**PARZIALMENTE REGOLARE**" si intendono le Difformità Edilizie Sanabili ai sensi del Regolamento Urbanistico Edilizio Vigente o rientranti nelle Tolleranze previste dalle varie Leggi Regionali, nonché le difformità di rappresentazione catastale tali da non incidere sulla consistenza/attribuzione della rendita.

Per "**DIFFORME**" si intendono le Irregolarità non Sanabili, oppure quelle sanabili che però esulano dal contesto di Parzialmente Regolare e per le quali si rendono necessarie Procedure Urbanistiche/Edilizie più complesse.

**Note**

In caso di Posizioni "Parzialmente Regolari" o "Difformi", si chiede al Tecnico, di indicare gli strumenti Urbanistici/Procedure per potere Sanare la posizione oltre ai costi necessari, costi che andranno detratti dal Valore finale dell'immobile.

**Norme cogenti**

Va indicato se si è in presenza di fattispecie che impongono anche in tempi ristretti l'esecuzione di opere indispensabili all'utilizzo del bene (ad es. un ordinanza del giudice che impone la bonifica ambientale di un sito).

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Per AREE EDIFICABILI (mutui ordinari)**

*Redatto in accordo alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (versione DICEMBRE 2015), su espressa commissione di Cariparma spa*

### F - CONSISTENZA ANALITICA

(riferita alla data di perizia)

N.B.: Secondo quanto previsto dal punto N.5.2.6.4 delle Linee Guida ABI, la scelta del criterio di misurazione deve essere effettuata dal perito coerentemente con le specialità del mercato locale e con il metodo di valutazione adottato nel caso specifico. Il perito inoltre dovrà indicare che tipo di consistenza viene indicata (Superficie commerciale, Superficie interna lorda, Superficie interna netta, ecc.)

#### CONSISTENZA STATO DI FATTO

Fg.	Mapp.	Sub.	Piano	H	Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.eq.	Sup.eq.
1	980		T	0,00 m	terreno edificabile	1436 mq	1	1436 mq
1	983		T	0,00 m	terreno edificabile	20 mq	1	20 mq
1	986		T	0,00 m	terreno edificabile	24545 mq	1	24545 mq
1	1174		T	0,00 m	tracciato SP415	194 mq	0	0 mq
1	1175		T	0,00 m	terreno non edificabile	36 mq	0	0 mq
1	1178		T	0,00 m	sede stradale	2764 mq	0	0 mq
1	1179		T	0,00 m	sede stradale	74 mq	0	0 mq
1	1180		T	0,00 m	sede stradale	3751 mq	0	0 mq
1	1181		T	0,00 m	sede stradale	213 mq	0	0 mq
1	1182		T	0,00 m	terreno non edificabile	713 mq	0	0 mq
1	1183		T	0,00 m	tracciato SP415	67 mq	0	0 mq
1	1184		T	0,00 m	terreno non edificabile	100 mq	0	0 mq
1	1185		T	0,00 m	tracciato SP415	60 mq	0	0 mq
<b>CONSISTENZA COMPLESSIVA (mq - mqe):</b>								<b>26001 mq</b>

**Criteri di misurazione delle superfici (grafiche, dirette in loco, dichiarate dalla committenza, tipologia di misurazione, ecc.) punto N.5.2.7 Linee Guida ABI**

Si segnala che i dati di consistenza sono stati desunti da documentazione tecnica in nostro possesso, ove presente, o, in alternativa, sono stati desunti dalle superfici catastali indicate in visura.

A titolo puramente di esempio si elenca di seguito una lista di coefficienti utilizzabili per le differenti tipologie di vani, a cura del tecnico l' utilizzo di coefficienti diversi:

locali principali e accessori diretti	coeff.	1,00	porticati	coeff.	0,50
autorimesse	coeff.	0,60	piccole logge	coeff.	0,50
cantine comunicanti	coeff.	0,60	mansarde e taverne comunicanti	coeff.	0,70
cantine non comunicanti	coeff.	0,50	mansarde e taverne non comunicanti	coeff.	0,50
balconi	coeff.	0,25	posti auto scoperti	coeff.	0,20
terrazzi coperti	coeff.	0,45	giardini privati	coeff.	0,10

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Per AREE EDIFICABILI (mutui ordinari)

Redatto in accordo alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (versione DICEMBRE 2015), su espressa commissione di Cariparma spa

### G - PROCESSO DI VALUTAZIONE

Indicare il metodo di stima adottato, in rapporto alla tipologia edilizia e di mercato, (se dinamico o non) e motivazione della scelta effettuata.

"Metodo Comparativo (o del Mercato)" si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

### G1 - STIMA PER COMPARAZIONE

#### G1.1 - TABELLA COMPARABLES (questi sempre DA ALLEGARE)

	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C	UNITA' D
<b>Prezzo e caratteristiche</b>				
Ubicazione	Spino d'Adda	Ricengo	Galgagnano	Spino d'Adda
Prezzo totale (euro)	€ 240.000	€ 825.000	€ 600.000	€ 249.900
Consistenza (mq)	1200 mq	7180 mq	6544 mq	1743 mq
Tipologia	Artigianale/produuttivo	Artigianale/produuttivo	Artigianale/produuttivo	Artigianale/produuttivo
Fonte	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/77379384/">https://www.immobiliare.it/annunci/77379384/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/83687571/">https://www.immobiliare.it/annunci/83687571/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/73653528/">https://www.immobiliare.it/annunci/73653528/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/59928226/">https://www.immobiliare.it/annunci/59928226/</a>



#### VALORI DI RIFERIMENTO DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

TIPOLOGIA	ZONA	CONSIST. (mqe)	VALORE UNIT. OMI MIN.	VALORE UNIT. OMI MAX	VALORE OMI MINIMO	VALORE OMI MASSIMO
Capannoni industriali (Normale)	Centrale - B1	15589 mq	300 €/mq	460 €/mq	€ 4.676.580	€ 7.170.756
Laboratori (Normale)	Centrale - B1	15589 mq	320 €/mq	485 €/mq	€ 4.988.352	€ 7.560.471

N.B.: Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima.

### G1.2 - FATTORI MARGINALI

#### G1.2 A - CARATTERISTICHE LOCAZIONALI

<table border="1"> <thead> <tr> <th>Servizi Pubblici</th> <th>Vicini</th> <th>Lontani</th> <th>Assenti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SCUOLE</td> <td>3 km.</td> <td>5 km.</td> <td>oltre</td> </tr> <tr> <td>BANCHE</td> <td>3 km.</td> <td>5 km.</td> <td>oltre</td> </tr> <tr> <td>OSPEDALI</td> <td>3 km.</td> <td>5 km.</td> <td>oltre</td> </tr> <tr> <td>VERDE</td> <td>500 mt.</td> <td>1 km.</td> <td>oltre</td> </tr> </tbody> </table>	Servizi Pubblici	Vicini	Lontani	Assenti	SCUOLE	3 km.	5 km.	oltre	BANCHE	3 km.	5 km.	oltre	OSPEDALI	3 km.	5 km.	oltre	VERDE	500 mt.	1 km.	oltre	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Servizi pubblici</th> <th>Vicini</th> <th>Lontani</th> <th>Assenti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>VICINI</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>LONTANI</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>ASSENTI</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Servizi pubblici	Vicini	Lontani	Assenti		VICINI			X	LONTANI				ASSENTI			<table border="1"> <thead> <tr> <th>Trasporti pubblici</th> <th>Vicini</th> <th>Lontani</th> <th>Assenti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>500 m</td> <td>2 km.</td> <td>oltre</td> </tr> <tr> <td></td> <td>500 m</td> <td>2 km.</td> <td>oltre</td> </tr> <tr> <td></td> <td>500 m</td> <td>2 km.</td> <td>oltre</td> </tr> </tbody> </table>	Trasporti pubblici	Vicini	Lontani	Assenti		500 m	2 km.	oltre		500 m	2 km.	oltre		500 m	2 km.	oltre	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Trasporti pubblici</th> <th>Vicini</th> <th>Lontani</th> <th>Assenti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>VICINI</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>LONTANI</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>ASSENTI</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Trasporti pubblici	Vicini	Lontani	Assenti		VICINI			X	LONTANI				ASSENTI		
Servizi Pubblici	Vicini	Lontani	Assenti																																																																				
SCUOLE	3 km.	5 km.	oltre																																																																				
BANCHE	3 km.	5 km.	oltre																																																																				
OSPEDALI	3 km.	5 km.	oltre																																																																				
VERDE	500 mt.	1 km.	oltre																																																																				
Servizi pubblici	Vicini	Lontani	Assenti																																																																				
	VICINI																																																																						
X	LONTANI																																																																						
	ASSENTI																																																																						
Trasporti pubblici	Vicini	Lontani	Assenti																																																																				
	500 m	2 km.	oltre																																																																				
	500 m	2 km.	oltre																																																																				
	500 m	2 km.	oltre																																																																				
Trasporti pubblici	Vicini	Lontani	Assenti																																																																				
	VICINI																																																																						
X	LONTANI																																																																						
	ASSENTI																																																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Servizi commerciali</th> <th>Vicini</th> <th>Lontani</th> <th>Assenti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ALIMENTARI</td> <td>3 km.</td> <td>5 km.</td> <td>oltre</td> </tr> <tr> <td>ABBIGLIAM.</td> <td>5 km.</td> <td>8 km.</td> <td>oltre</td> </tr> <tr> <td>FARMACIE</td> <td>3 km.</td> <td>5 km.</td> <td>oltre</td> </tr> </tbody> </table>	Servizi commerciali	Vicini	Lontani	Assenti	ALIMENTARI	3 km.	5 km.	oltre	ABBIGLIAM.	5 km.	8 km.	oltre	FARMACIE	3 km.	5 km.	oltre	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Servizi commerciali</th> <th>Vicini</th> <th>Lontani</th> <th>Assenti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>VICINI</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>LONTANI</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>ASSENTI</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Servizi commerciali	Vicini	Lontani	Assenti		VICINI			X	LONTANI				ASSENTI			<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Dotazione di parcheggi pubblici</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>NORMALE</td> </tr> <tr> <td>X</td> <td>SCARSA</td> </tr> </tbody> </table>		Dotazione di parcheggi pubblici			NORMALE	X	SCARSA																														
Servizi commerciali	Vicini	Lontani	Assenti																																																																				
ALIMENTARI	3 km.	5 km.	oltre																																																																				
ABBIGLIAM.	5 km.	8 km.	oltre																																																																				
FARMACIE	3 km.	5 km.	oltre																																																																				
Servizi commerciali	Vicini	Lontani	Assenti																																																																				
	VICINI																																																																						
X	LONTANI																																																																						
	ASSENTI																																																																						
Dotazione di parcheggi pubblici																																																																							
	NORMALE																																																																						
X	SCARSA																																																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Zona</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>CENTRALE</td> <td>X</td> <td>SEMICENTRALE</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ISOLATA</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>SEMPERIFERICA</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>PERIFERICA</td> </tr> </tbody> </table>				Zona				CENTRALE	X	SEMICENTRALE		ISOLATA						SEMPERIFERICA					PERIFERICA																																																
Zona																																																																							
CENTRALE	X	SEMICENTRALE																																																																					
ISOLATA																																																																							
		SEMPERIFERICA																																																																					
			PERIFERICA																																																																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Apprezzamento della zona</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RICERCATA</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td></td> <td>NORMALE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>DEGRADATA</td> </tr> </tbody> </table>				Apprezzamento della zona		RICERCATA	X		NORMALE		DEGRADATA																																																												
Apprezzamento della zona																																																																							
RICERCATA	X																																																																						
	NORMALE																																																																						
	DEGRADATA																																																																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">Fattori ambientali e rischi</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>INSTABILITA' TERRENO</td> <td></td> <td>RISCHIO IDRICO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>RISCHIO CONTAMINAZIONE</td> <td></td> <td>ALTRO (SPECIFICARE)</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>RISCHIO SISMICO</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ZONA SISMICA</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Fattori ambientali e rischi				INSTABILITA' TERRENO		RISCHIO IDRICO		RISCHIO CONTAMINAZIONE		ALTRO (SPECIFICARE)				RISCHIO SISMICO	4			ZONA SISMICA																																																	
Fattori ambientali e rischi																																																																							
INSTABILITA' TERRENO		RISCHIO IDRICO																																																																					
RISCHIO CONTAMINAZIONE		ALTRO (SPECIFICARE)																																																																					
		RISCHIO SISMICO	4																																																																				
		ZONA SISMICA																																																																					

Note sull'appetibilità della zona e sulla ricettività del locale mercato immobiliare:

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Per AREE EDIFICABILI (mutui ordinari)

Redatto in accordo alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (versione DICEMBRE 2015), su espressa commissione di Cariparma spa

### Stato locativo dell'immobile (attuale e futuro)

<input checked="" type="checkbox"/>	STATO ATTUALE	<input checked="" type="checkbox"/>	LIBERO	<input type="checkbox"/>	LOCATO A TERZI	<input type="checkbox"/>	OCCUPATO DAL MUTUATARIO
	STATO FUTURO		UTILIZZATO DAL MUTUATARIO		LOCATO A TERZI		ALTRO

#### Contratto di Locazione

tipologia del contratto	data	registrazione	durata
-------------------------	------	---------------	--------

Eventuali note del Tecnico inerenti i dati di cui sopra:

### STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (SUBJECT)

<input checked="" type="checkbox"/>	Ottimo	<input type="checkbox"/>	Soddisfacente	<input type="checkbox"/>	Buono	<input type="checkbox"/>	Sufficiente	<input type="checkbox"/>	Scadente
-------------------------------------	--------	--------------------------	---------------	--------------------------	-------	--------------------------	-------------	--------------------------	----------

### G 1.4 - GIUDIZIO SULLO STATO CONSERVATIVO COMPLESSIVO DELLA GARANZIA (SUBJECT)

#### STATO CONSERVATIVO COMPLESSIVO DELLA GARANZIA

<input checked="" type="checkbox"/>	Ottimo	<input type="checkbox"/>	Soddisfacente	<input type="checkbox"/>	Buono	<input type="checkbox"/>	Sufficiente	<input type="checkbox"/>	Scadente
-------------------------------------	--------	--------------------------	---------------	--------------------------	-------	--------------------------	-------------	--------------------------	----------

N.B.: Tale giudizio dovrà poi essere riportato nel successivo punto  
**P - PROSPETTO RIASSUNTIVO**

## H - GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

**La commerciabilità dell'immobile in questione è da considerarsi "BASSA"**

Nel caso il Tecnico ravvisi un diverso giudizio ne esprima di seguito le motivazioni

Si stima per i beni ai mappali 980, 986 e 983, data la destinazione urbanistica e il taglio dimensionale, una commerciabilità bassa; inoltre si rileva che i mappali 1183, 1185 e 1174 costituiscono parte del tracciato stradale e un'area di sosta della Strada Provinciale 415 pertanto non sono commerciabili, come i mappali 1178, 1179, 1180 e 1181 che costituiscono la sede stradale di via Canale Vacchelli; infine i mappali 1175, 1182 e 1184 risultano interclusi e ricadono urbanisticamente nella zona "strade di previsione da attuarsi nell'ambito dell'ampliamento della s.s. Paulese, pertanto non è possibile esprimersi sulla commerciabilità degli stessi.

## M - OSSERVAZIONI DEL PERITO, LIMITI E ASSUNZIONI

L'epidemia del Nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti paesi.

L'attività commerciale di molti settori è stata colpita. Riteniamo che, alla data della valutazione, si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. Visto l'incerto impatto futuro che COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia di aggiornare frequentemente la valutazione degli asset oggetto della presente.

Si segnala che mediante ricerca effettuata negli ultimi 24 mesi nell'area in oggetto non sono presenti transazioni di compravendita valide per immobili simili al cespite in esame.

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Per AREE EDIFICABILI (mutui ordinari)

Redatto in accordo alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (versione DICEMBRE 2015), su espressa commissione di Cariparma spa

**N - VALORE DI MERCATO**

Per tutto quanto sopra il VALORE DI MERCATO è determinato in cifra tonda in:

**€ 1.040.000**
**DEFINIZIONE:**

Il Valore di mercato si definisce come 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 essere soggette a costrizioni (Regolamento UE 575/2013 - Linee Guida ABI punto R.1.2.1).

Note del perito sul calcolo del valore di mercato:

Il Valore di mercato come sopra determinato può essere scomposto nel modo seguente, per ciascuna delle unità immobiliari costituenti la garanzia ipotecaria:

Fg.	Mapp.	Qualità	Consistenza (Mq)	Tipologia	Valore di Mercato (in cifra tonda)
1	980	SEMIN IRRIG	1436	terreno edificabile	€ 57.400,00
1	983	SEMIN IRRIG	20	terreno edificabile	€ 800,00
1	986	SEMIN IRRIG	24545	terreno edificabile	€ 981.800,00
1	1174	SEMIN IRRIG	0	tracciato SP415	€ -
1	1175	SEMIN IRRIG	0	terreno non edificabile	€ -
1	1178	SEMIN IRRIG	0	sede stradale	€ -
1	1179	SEMIN IRRIG	0	sede stradale	€ -
1	1180	SEMIN IRRIG	0	sede stradale	€ -
1	1181	SEMIN IRRIG	0	sede stradale	€ -
1	1182	SEMIN IRRIG	0	terreno non edificabile	€ -
1	1183	SEMIN IRRIG	0	tracciato SP415	€ -
1	1184	SEMIN IRRIG	0	terreno non edificabile	€ -
1	1185	SEMIN IRRIG	0	tracciato SP415	€ -

**O - COPERTURA ASSICURATIVA (VALORE ASSICURABILE)**

Si ritiene che il costo di ricostruzione allo stato di fatto valido ai fini assicurativi per la stipula della copertura contro danni derivanti da scoppio e incendio, sia stimabile a lavori ultimati in circa:

€

-

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

Per AREE EDIFICABILI (mutui ordinari)

Redatto in accordo alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (versione DICEMBRE 2015), su espressa commissione di Cariparma spa

**P - PROSPETTO RIASSUNTIVO**

<b>VALORE DI MERCATO</b>	€	<b>1.040.000,00</b>	<b>MQE</b>	<b>26001 mq</b>
PRESENZA CONDIZIONI LIMITATIVE SI/NO		-	ATTESTAZIONE CONFORMITA' CATASTALE	-
VALORE ASSICURABILE	€	-	TIPOLOGIA IMMOBILE	Artigianale/produttivo
STATO CONSERVATIVO COMPLESSIVO DELLA GARANZIA			<b>Ottimo</b>	

**Q - ALLEGATI AL RAPPORTO**

Allegato	n.	note
X Documentazione fotografica		
Visure Catastali		-
Catastini, elaborati planimetrici, estratto		-
Atto di provenienza		-
Certificato di agibilità		-
Atti legali rilevanti		-
Contratto di locazione		-
Convenzione		-
Certificato di destinazione urbanistica		-
X Comparables		
Altro		-

 La presente valutazione è soggettiva e cautelativa e non è influenzata né da elementi speculativi di mercato, né dalla appartenenza dell' immobile all' attuale proprietario. Si precisa che sulla base dei procedimenti estimativi adottati, i valori di mercato espressi nella presente sono da intendersi implicitamente valori cautelativi.

 REAG 4 Loans Dept.  
 Mia Michelotto  
 Revisione

 Duff & Phelps REAG S.p.A.  
 REAG 4 loans Dept.  
 Managing Director  
  
 Mauro Corrada

 Duff & Phelps REAG S.p.A.  
 REAG 4 loans Dept.  
 Director  
  
 Michela D'Inca

 Data della valutazione: **06/11/20**

AVVERTENZE: il modulo va compilato preferibilmente in Excel, in ogni sua parte e conservato anche informaticamente, unitamente alle fotografie in formato digitale ed a quant'altro necessario, per un periodo di 10 anni.

**SITUAZIONE URBANISTICA**

**STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Riferimento

P.G.T. Piano di Governo del Territorio  
Adottato con D.C.C. n.5 del 29/03/2010  
definitivamente approvato con D.C.C. n.23 del 23/09/2010

Destinazione urbanistica

Ambito produttivo consolidato - Art. 21 bis  
Strada sovracomunale esistente  
Corso d'acqua naturale e artificiale

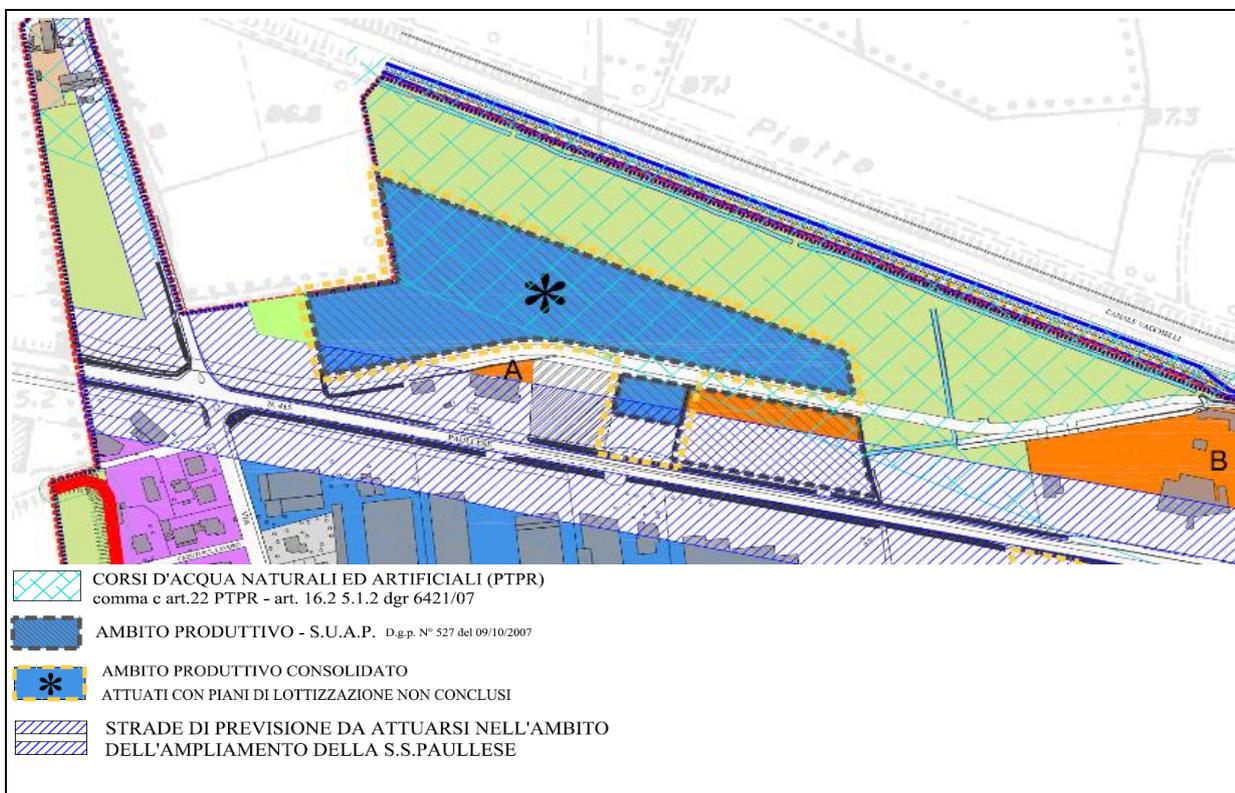
Indici urbanistici

- Uf = 0,60 mq/mq;
- Rc = 50%;
- H = 12,00 m misurata all'estradosso di copertura (per i volumi tecnici posti in copertura dei silos è ammessa l'eccedenza di 2 m);
- Df = 10,00 m;
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m;
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

Note

Almeno il 15% della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde, con essenze autoctone di alto fusto nella quantità minima di una ogni 50 mq. Tale area dovrà essere preferibilmente posizionata sul perimetro esterno dei lotti edificabili, al fine di creare adeguate fasce tampone, composte da alberi frammisti ad essenze arbustive.

**Allegato: Situazione urbanistica**



**ART. 21 bis AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO ATTUATI CON PIANI DI LOTTIZZAZIONE NON CONCLUSI**

Si tratta di ambiti urbanizzati destinati ad insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature attuati con Piani di Lottizzazione disciplinate da convenzioni stipulate in periodi diversi con il Comune e non ancora conclusi. In tali ambiti, contornati ed identificati nelle tavole del PGT con asterisco, gli interventi da porre in essere dovranno rispettare i contenuti delle relative convenzioni in particolare per quanto riguarda gli adempimenti relativi alle Opere di urbanizzazione e sottoservizi.

**21.1 bis Destinazioni d'uso**

<i>Principale</i>	<b>P; R</b> con la possibilità di realizzare un alloggio di slp massima di 125 mq per unità produttiva
<i>Complementari</i>	<b>C.1; C.2</b> fino ad una superficie di vendita pari a 600 mq; <b>C.4; C.7; T; Fs.6;</b>
<i>Non ammesse</i>	<b>C.2</b> con superficie superiore a 600 mq; <b>C.3; C.5; C.6;S; A; Ri; Is; Fs1-2-3-4-5-7-8-9-10; Ri; R</b>

In ogni caso gli insediamenti commerciali non devono configurare ipotesi di centri o parchi commerciali come descritti nell'art. 8 del D.G.R. 7/15701.

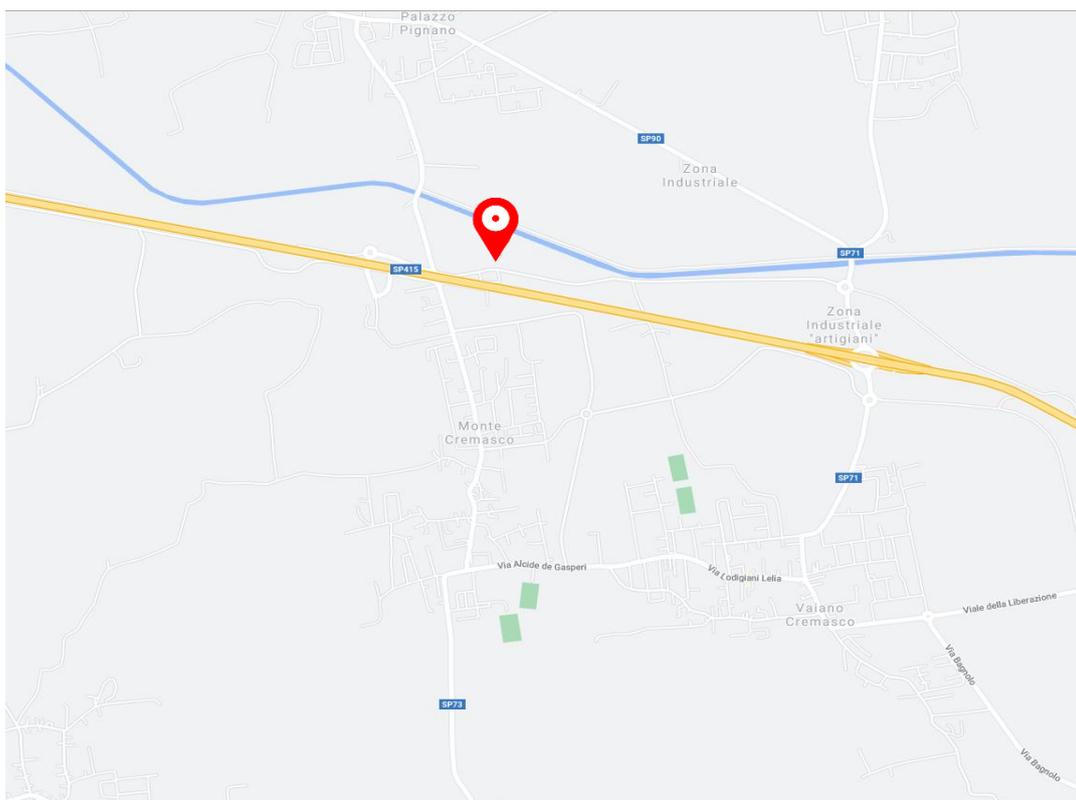
**21.2 bis Modalità di intervento**

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui agli articoli 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 e 10.5 delle presenti norme, tramite permesso di costruire convenzionato o denuncia d'inizio attività con atto unilaterale d'obbligo.

Per i PL - SUAP già convenzionati, si applicano le destinazioni d'uso, gli indici urbanistici e quant'altro previsto dagli articoli 21.1 bis e 21.3 bis.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di verificare volta per volta la compatibilità delle lavorazioni insalubri, di cui all'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509, che si intendono effettuare negli insediamenti e, quindi, concedere o negare l'autorizzazione.

**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



Inquadramento Territoriale nel tessuto urbano cittadino



Inquadramento territoriale nella microzona

FOTOGRAFIE IMMOBILE



Vista esterna dei terreni



Vista esterna dei terreni



Vista esterna dei terreni

**FOTOGRAFIE IMMOBILE**



Vista esterna dei terreni



Vista esterna dei terreni



Vista esterna dei terreni

FOTOGRAFIE IMMOBILE



Vista esterna dei terreni



Vista esterna dei terreni



Vista esterna dei terreni

FOTOGRAFIE IMMOBILE



Vista esterna dei terreni

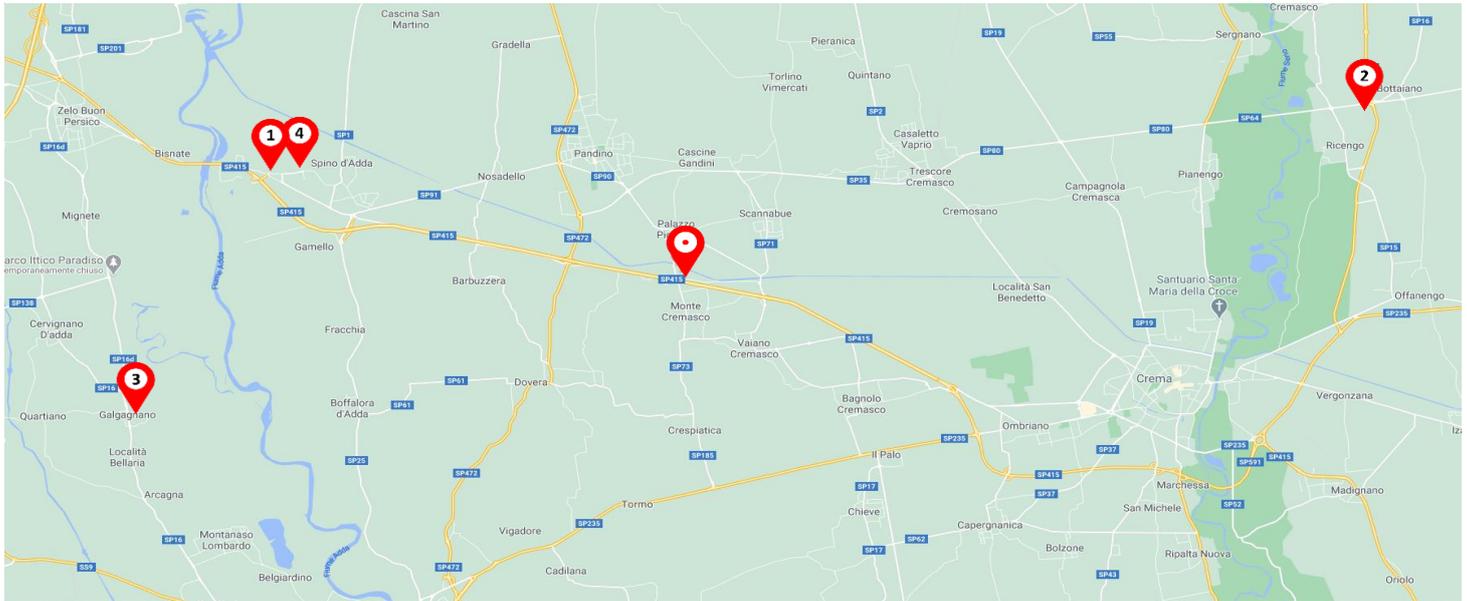


Vista esterna dei terreni



Vista esterna dei terreni

TABELLA COMPARATIVI



Regione
Provincia
Comune
Frazione/Località
Indirizzo
Posizione
Origine del dato
Tipo di dato
Fonte
Foto
Tipo fabbricato
Destinazione
Tipologia di immobile
Descrizione sintetica
Data

Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Lombardia	Lombardia	Lombardia	Lombardia
Cremona	Cremona	Lodi	Cremona
Spino d'Adda	Ricengo	Galgagnano	Spino d'Adda
Zona Industriale	Bottaiano	Zona Industriale	Zona Industriale
Via degli Imprenditori	Via Soncino, 15	Via G. Curioni	Via dell'Industria
Periferica	Periferica	Semicentrale	Periferica
Sito web	Sito web	Sito web	Sito web
AskingPrice	AskingPrice	AskingPrice	AskingPrice
<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/77379384/">https://www.immobiliare.it/annunci/77379384/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/83687571/">https://www.immobiliare.it/annunci/83687571/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/73653528/">https://www.immobiliare.it/annunci/73653528/</a>	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/59928226/">https://www.immobiliare.it/annunci/59928226/</a>
			
Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
Edificabile	Edificabile	Edificabile	Edificabile
Artigianale/produttivo	Artigianale/produttivo	Artigianale/produttivo	Artigianale/produttivo
Terreno industriale artigianale di 2.000 mq. già urbanizzato, recintato e inghiaiato con superficie coperta realizzabile di 1.200 mq.	Terreno edificabile urbanizzato e con parcheggio pubblico di mq. 3.300 con i seguenti indici Rapporto di copertura: 50% ampliabile al 60%, S.L.P. max.: 70% e H massima edifici: mt. 15.00.	Terreno edificabile di mq. 14.200 per la realizzazione di edifici a destinazione industriale per una superficie coperta di mq. 6.544. A carico del venditore restano le opere di urbanizzazione primaria e di standard.	Area fabbricabile produttiva già recintata ed urbanizzata in prossimità della S.S. Paullese e agli ingressi delle nuove tangenziali esterne milanesi.
18/11/2019	30/10/2020	16/05/2019	10/06/2019

Stato manutentivo
Livello impiantistico
Livello di piano

Ottimo	Ottimo	Ottimo	Ottimo
Adeguato	Adeguato	Adeguato	Adeguato
0	0	0	0

## TABELLA COMPARATIVI

Superficie coperta mq	1.200 mq	7.180 mq	6.544 mq	1.743 mq
Prezzo richiesto €	€ 240.000,00	€ 825.000,00	€ 600.000,00	€ 249.900,00
Prezzo richiesto €/mq	<b>200 €/mq</b>	<b>115 €/mq</b>	<b>92 €/mq</b>	<b>143 €/mq</b>
Trattativa commerciale	-10%	-10%	-10%	-10%

### AGGIUSTAMENTI (\*)

(\*) NOTA: Il giudizio di merito riportato è attribuito al singolo comparativo, rispetto all'immobile oggetto di valutazione.

Subject	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Ubicazione	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%	0%
Appeal Archit. e caratt. generali	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%	0%
Piano	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%	0%
Stato manutentivo	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%	0%
Livello impiantistico	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%	0%	0%	0%	0%
Superficie coperta realizzabile	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE	INFERIORE
%	-25%	-5%	-5%	-15%
Altro	INFERIORE	INFERIORE	SIMILE	INFERIORE
%	-20%	-15%	0%	-15%
<b>TOTALE AGGIUSTAMENTO</b>	<b>-55%</b>	<b>-30%</b>	<b>-15%</b>	<b>-40%</b>
<b>Prezzo Aggiustato Finale</b>	<b>90,00</b>	<b>80,50</b>	<b>78,20</b>	<b>85,80</b>
<b>Peso comparativi</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>

Prezzo unitario medio	80,00 €/mq
-----------------------	------------

Data indagine di Mercato	06/11/2020
--------------------------	------------

Note

--

## APPENDICE - DEFINIZIONI - AVVERTENZE E LIMITI

## DEFINIZIONI

In linea generale le analisi e le valutazioni di DUFF & PHELPS REAG attengono alla seguente definizione generale:

**“Unità immobiliare”** indica la singola e determinata porzione di un fabbricato costituito da più “unità immobiliari” (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

**“Immobile”** indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

**“Complesso immobiliare”** indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

**“Valutazione”** indica "un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione" (RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017).

**“Valore del credito ipotecario” e/o “Valore Cauzionale”** indica "il valore dell'immobile quale determinato in base ad una prudente valutazione della futura commerciabilità dell'immobile, tenuto conto degli aspetti durevoli a lungo termine dell'immobile, delle condizioni normali e locali del mercato, dell'uso corrente dell'immobile e dei suoi appropriati usi alternativi" (*REGOLAMENTO (UE) N. 575/2013 DEL PARLAMENTO EUROPEO E DEL CONSIGLIO del 26 giugno 2013*).

**“Valore di Mercato”** indica “(...) l'ammontare stimato a cui una 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” (*RICS Red Book, ed. italiana, Giugno 2017*).

**“Canone di Mercato”** indica “(...) l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (*RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017*).

**“Valore Corrente di Utilizzo (VCU)”** indica il valore attribuito al complesso immobiliare in relazione alla sua consistenza, alle sue caratteristiche e alla vita residua, nel presupposto di un suo utilizzo continuato nell'attuale contesto produttivo.

Resta inteso che il VCU:

- sarà determinato senza considerare l'eventuale obsolescenza economica derivante da insufficienti prospettive reddituali;
- non rappresenta l'ammontare che si potrebbe realizzare dalla vendita frazionata o da un uso alternativo della proprietà.

Il VCU rappresenta il valore di scambio (o di mercato) al quale i beni potrebbero essere trasferiti fra una parte cedente ed una acquirente, senza costrizione, e con una ragionevole conoscenza di tutti i fatti rilevanti, con equità per entrambe, qualora il reddito prospettico sia sufficiente a garantire contemporaneamente un equo ritorno sia sul capitale circolante netto che sui beni stessi.

**“Vita Utile”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, al termine del quale, pur essendo il bene ancora in grado, dal punto di vista fisico e/o tecnico, di fornire il servizio richiesto, si rende economicamente conveniente il suo abbandono o la sua sostituzione con un altro più aggiornato e competitivo. La Vita Utile è delimitata dall'evoluzione della tecnologia e dal ciclo di vita del servizio o del prodotto al quale è legato il singolo cespite.

**“Vita Residua”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente fra la data di stima ed il momento in cui verrà a cessare l'utilità del bene in oggetto, nell'ambito del contesto economico in cui esso è utilizzato.

## APPENDICE - DEFINIZIONI - AVVERTENZE E LIMITI

**“Superficie Esterna Lorda” (SEL)** indica la superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include: lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi; i pilastri/colonne interne; lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc); i condotti verticali dell'aria o altro tipo; la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio; e non include: le rampe di accesso esterne non coperte; balconi, terrazze e simili; il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio; gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico; le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.” (ABI Roma 30 Novembre 2018).

**“Superficie Reale”** rappresenta la dimensione fisica di un immobile, determinata secondo le modalità di rilievo e si può distinguere in:

- Superficie principale relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile;
- Superfici secondarie concernenti: le superfici annesse relative alla superficie dei balconi, terrazze, ecc.. e le superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc.. (ABI Roma 30 Novembre 2018).

**“Superficie Commerciale” (secondo ABI)** "è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali." (ABI Roma 30 Novembre 2018).

**“Superficie Commerciale”** espressa in mq, indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.

**“Superficie Principale”** è la superficie relativa "alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile." (ABI Roma 30 Novembre 2018).

**“Superficie Secondaria”** è la superficie relativa "alle superfici annesse relative alle superfici dei balconi, terrazze ecc.. e alle superfici collegate relative alle superfici delle soffitte, delle cantine, delle mansarde, ecc..." (ABI Roma 30 Novembre 2018).

**“Rapporti mercantili”** "si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale " (ABI Roma 25 Novembre 2009). Salvo ove diversamente concordato, per la determinazione di tali rapporti si fa espresso riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, tuttavia è sensibilità di DUFF AND PHELPS REAG procedere all'utilizzo di rapporti differenti che saranno, ove richiesto, opportunamente motivati.

**“Valore di Pronto Realizzo” e/o “Vendita Forzata”** indica " la somma ottenibile per l'immobile nei casi, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di Valore di Mercato" (ABI Roma 30 Novembre 2018).

In sede di valutazione, DUFF & PHELPS REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai “criteri valutativi” di seguito illustrati:

**“Metodo Comparativo (o del Mercato)”** si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

**“Metodo Reddituale”** prende in considerazione due diversi approcci metodologici.

I. Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla proprietà.

II. Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:

- a) sulla determinazione, per un periodo di n anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà;
- b) sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
- c) sull'attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

## APPENDICE - DEFINIZIONI - AVVERTENZE E LIMITI

“**Metodo della Trasformazione**” basato sull’attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall’operazione immobiliare nell’arco di tempo corrispondente alla sua durata. A tale Metodo è associabile un modello valutativo finanziario (Attualizzazione dei flussi di cassa) basato su un progetto di sviluppo definito in quantità edificabili, destinazioni d’uso, costi di trasformazione e ricavi sostenibili. In altri termini, si utilizza una analisi costi / ricavi per individuare il Valore di Mercato della proprietà oggetto di indagine.

Il modello si articola in uno schema di flussi di cassa (entrate ed uscite) relative al progetto immobiliare di trasformazione. Le uscite sono costituite dai costi di costruzione, demolizione, urbanizzazione, progettazione, direzione lavori, profitto del promotore immobiliare e altri eventuali costi; le entrate sono formate dai ricavi relativi alle vendite delle destinazioni d’uso previste.

La distribuzione temporale dei costi e dei ricavi consente di ottenere uno schema di flussi di cassa, al netto del profitto del promotore immobiliare, che vanno portati all’attualità con un opportuno tasso di sconto che rappresenta il costo del capitale.

Quest’ultimo deve tenere in conto:

- le percentuali di capitale proprio e capitale di debito (struttura finanziaria);
- i tassi relativi ad investimenti privi di rischio con simile durata temporale dell’operazione;
- gli “spread” correttivi ai suddetti tassi (illiquidità, rischio paese, rischio iniziativa e rischio urbanistico);
- il costo del capitale di debito.

Ricavi e costi sono a moneta costante e posizionati nei momenti in cui si verificano. 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”. È “ordinario” l’imprenditore di “normali” capacità tecniche ed organizzative, ossia quello che effettua un’operazione economica con ricavi e costi identici o molto simili ai ricavi ed ai costi che la maggioranza degli imprenditori avrebbero nella medesima operazione. Qualunque altro tipo di imprenditore che non fosse “ordinario” lascerebbe spazio ad extraredditi, positivi o negativi, inquinando così il Valore di Mercato.

“**Metodo del Costo**” si basa sul Costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare la proprietà in esame con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità della proprietà medesima. Tale Costo deve essere diminuito in considerazione di vari fattori di deprezzamento derivanti dalle condizioni osservate: utilità, stato d’uso, obsolescenza funzionale, vita utile, vita residua, ecc. in confronto a beni nuovi dello stesso tipo.

Al risultato ottenuto viene sommato il valore del terreno, determinato con il metodo comparativo.

Nella determinazione dei Costi di rimpiazzo verranno considerati:

- i prezzi correnti di mercato includendo materiali, manodopera, manufatti, spese indirette, profitti ed onorari.
- i costi d’installazione ed allacciamento.
- gli oneri finanziari relativi al periodo di costruzione.

Non verranno invece considerati eventuali contributi, incentivi e agevolazioni di cui gode la proprietà in oggetto.

I criteri valutativi sopra descritti sono utilizzati singolarmente e/o integrati l’uno con l’altro a discrezione di REAG, tenendo presente che gli stessi non sono sempre applicabili a causa delle difficoltà di individuare mercati di riferimento.

DUFF & PHELPS REAG, salvo ove diversamente specificato e concordato, ha determinato il valore della proprietà assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita in blocco (non frazionata), considerandola libera e immediatamente disponibile (non locata) e considerandola nello stato di conservazione e/o manutenzione rilevato alla data di sopralluogo.

Di seguito l’indicazione schematica dei protocolli valutativi utilizzati da REAG in funzione delle regole di ingaggio e richieste delle Banche clienti:

**Protocollo Valutativo “Full”**

REAG procederà, con le modalità e nei tempi che saranno concordati con il Cliente, ad effettuare un sopralluogo sulla proprietà, per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente medesimo, tutti i dati (qualità costruttive, stato di conservazione, ecc.) necessari allo sviluppo della Valutazione. La consistenza edilizia verrà rilevata dalla documentazione/planimetrie che sarà fornita/e dal Cliente. REAG, inoltre, procederà alla verifica della situazione urbanistica della proprietà, sia sulla base della documentazione fornita dal Cliente.

**Protocollo Valutativo “Drive-by”**

Il protocollo “Drive by” prevede che venga effettuato un sopralluogo esclusivamente esterno (senza contatto con il Cliente) sulla proprietà. Per gli altri dati (destinazioni d’uso, caratteristiche costruttive, stato di manutenzione, ecc. REAG si avvarrà esclusivamente delle informazioni fornite dal Cliente.

**Protocollo Valutativo “Desktop”**

Valutazione / Parere di Congruità “Desktop” effettuato su pratiche con perizie eseguite da terzi e/o aggiornamenti di Valore su immobili oggetto di precedenti perizie. In dettaglio, indica l’attività d’indagine, di analisi critica, omogeneizzazione e di elaborazione dati condotte da REAG su valutazioni precedenti e sulla documentazione relativa fornite dal Cliente. Il protocollo “Desktop” non prevede che venga effettuato alcun sopralluogo sulle proprietà oggetto di analisi. REAG, nell’effettuare la valutazione, si basa unicamente sulla documentazione fornita, senza verificarne in alcun modo l’attendibilità. Per tali ragioni REAG esprimerà un’indicazione di valore a titolo puramente orientativo, che non potrà in alcun modo sostituire i risultati ottenuti con relative adeguate verifiche.

Il suddetto valore verrà ricompreso all’interno di un range di tolleranza del +/- 20%. Eventuali successive valutazioni condotte con sopralluogo potranno comportare eventuali scostamenti del valore medesimo.

La data di stima coincide con la data di invio del Referto di stima (“perizia”)

**APPENDICE - DEFINIZIONI - AVVERTENZE E LIMITI****AVVERTENZE, ASSUNZIONI E LIMITI DELLA VALUTAZIONE**

La presente Valutazione viene redatta, qualora non diversamente specificato, ai soli fini dell'erogazione del credito e/o leasing; qualsiasi altro differente uso verrà considerato improprio.

DUFF & PHELPS REAG ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

DUFF & PHELPS REAG, nell'effettuare la valutazione, si è basata unicamente sulla documentazione fornita, senza verificarne in alcun modo l'attendibilità.

DUFF & PHELPS REAG non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà oggetto della presente analisi. Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni della proprietà in esame sono fornite da DUFF & PHELPS REAG al solo scopo di consentire l'identificazione della stessa.

Esse non possono essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza la preventiva e accurata verifica da parte di un notaio o legale. Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

DUFF & PHELPS REAG non ha eseguito alcuna indagine ambientale, ma presume la conformità della Proprietà in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. DUFF & PHELPS REAG, inoltre, ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

DUFF & PHELPS REAG non ha considerato eventuali "passività ambientali" gravanti sulla Proprietà. Per "passività ambientali" s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale.

La stima di valore che DUFF & PHELPS REAG ha eseguito esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la valutazione di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

DUFF & PHELPS REAG non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

DUFF & PHELPS REAG non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato i diritti di Proprietà e di sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

DUFF & PHELPS REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha presupposto inoltre, che il diritto di Proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di Proprietà altrui né sconfinamento.

Non sono stati considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della/e proprietà. I valori espressi non comprendono l'IVA.

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Cionondimeno DUFF & PHELPS REAG non ha espresso opinioni, né si renderà responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

Duff & Phelps REAG S.p.A dichiara che i dipendenti e/o i collaboratori della società, che svolgono in concreto gli incarichi affidati dalla Banca, non sono coinvolti nelle attività relative al processo di commercializzazione del credito o ad altri aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito da parte della Banca, nonché l'assenza di rapporti di coniugio, unione civile, parentela, affinità, convivenza di fatto e relazioni di natura professionale e patrimoniale con i soggetti coinvolti nel processo di erogazione del credito della Banca.

Duff & Phelps REAG S.p.A dichiara che il mantenimento del requisito di indipendenza da parte dei propri esponenti e di tutti i soggetti coinvolti nell'attività di valutazione oltre che il possesso, da parte degli stessi, di tutti i necessari requisiti e certificazioni.

**APPENDICE - DEFINIZIONI - AVVERTENZE E LIMITI**

---

Duff & Phelps REAG S.p.A.  
Piazza G. Mazzini, 63-64  
35137 Padova

Duff & Phelps REAG S.p.A SOCIO UNICO - Sede legale – Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano –  
Italy - Capitale Sociale € 1.000.000,00 I.V. - R.E.A. Milano 1047058 - C.F./Reg.Imprese/P.IVA  
05881660152

---

T +39 049 661900

[www.duffandphelps.it](http://www.duffandphelps.it)  
[www.duffandphelps.com](http://www.duffandphelps.com)

*Duff & Phelps is a premier independent advisor with expertise in the areas of valuation, corporate finance, disputes and investigations, compliance and regulatory matters and other governance-related issues. From offices around the world, the firm's nearly 2,500 employees help clients address their most pressing business challenges. [optional sentence: The firm's XYZ group focuses on ABC] [www.duffandphelps.com](http://www.duffandphelps.com).*

*M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United States are provided by Duff & Phelps Securities, LLC. Member FINRA/SIPC. Pagemill Partners is a Division of Duff & Phelps Securities, LLC. M&A advisory and capital raising services in Canada are provided by Duff & Phelps Securities Canada Ltd., a registered Exempt Market Dealer. M&A advisory and capital raising services in the United Kingdom and across Europe are provided by Duff & Phelps Securities Ltd. (DPSSL), which is authorized and*

