



Rapporto di Valutazione

oggetto Unità immobiliari destinate ad uffici e depositi, facenti parte del complesso immobiliare di maggiori dimensioni denominato Lingotto, poste in Comune di Torino, Via Nizza n. 263

redatta da **geometra Nadia Lorenzi**
studio in Comune di Torre Boldone (Bg) – Via Alcide de Gasperi n. 4
iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo al n. 3292
iscritta nel Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bergamo al n. 204
valutatore immobiliare UNI 11558:2014 certificato n. IMQ-VI-1609008
telefono + 39 035 4175105
geom.nadialorenzi@gmail.com

Il presente Rapporto di Valutazione è stato predisposto in assenza di conflitto di interessi con il soggetto committente, senza coinvolgimenti in relazione alla proprietà oggetto di valutazione

Estremi del rapporto di valutazione

data incarico	23 Febbraio 2016
data sopralluogo	03 Marzo 2016
data reperimento ultime informazioni	27 Ottobre 2016
data valutazione	08 Novembre 2016

Committente

denominazione	IPI S.p.A.
sede legale	Torino, Via Nizza n. 262/59
indirizzo PEC	ipi@legalmail.it
codice fiscale e partita I.V.A.	02685530012
numero REA	TO – 582414
rappresentante dell'impresa	Massimo Segre – Presidente del Consiglio di Amministrazione

Localizzazione dei beni

provincia	Torino
indirizzo	10100 – Torino, Via Nizza n. 263

Dettagli della proprietà

natura dei beni oggetto di valutazione	unità immobiliari destinate ad uffici e depositi, facenti parte del complesso immobiliare di maggiori dimensioni denominato Lingotto
destinazione economica	in parte concesse in locazione a terzi soggetti e in parte sfitte

Oggetto dell'incarico

L'incarico affidatomi è inerente alla redazione del rapporto di valutazione relativo ad unità immobiliari destinate ad uffici e depositi, facenti parte del complesso immobiliare di maggiori dimensioni denominato Lingotto, poste in Comune di Torino, Via Nizza n. 263, di proprietà della società Lingotto 2000 S.p.A.

Nell'analisi ho contemplato gli accertamenti che seguono, con espresso riferimento al sopralluogo effettuato, ai colloqui sostenuti con la committenza e alla documentazione reperita a nostra cura:

- identificazione catastale;
- descrizione del cespite immobiliare;
- analisi della titolarità, sulla base della documentazione fornita dalla società committente;
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica, sulla base della documentazione fornita dalla società committente;
- determinazione del valore venale di mercato.

La presente relazione è stata sviluppata nel rispetto delle linee guida ABI e degli IVS – International Valuation Standards.

Accertamenti effettuati

Per la predisposizione del presente rapporto di valutazione sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- sopralluogo presso la proprietà con riprese fotografiche;
- ispezione di carattere catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizi catastali per il reperimento dell'estratto di mappa e delle visure catastali;
- verifica della corrispondenza catastale;
- determinazione delle superfici commerciali sulla base delle planimetrie catastali fornite dalla società committente;
- analisi dei contratti di locazione in essere sulla base della documentazione fornita dal cliente;
- analisi del mercato immobiliare di zona utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico;
- determinazione del valore venale di mercato della proprietà alla data odierna mediante l'applicazione dei seguenti metodi:
 - metodo della capitalizzazione diretta per quanto riguarda le unità immobiliari locate;
 - metodo del confronto di mercato per quanto riguarda le unità immobiliari sfitte.

Riserve

Come espressamente previsto dall'incarico conferito non sono stati effettuati i seguenti accertamenti:

- rilievo topografico;
- ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate di Torino – Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- verifica della regolarità tecnico – urbanistica mediante accesso agli atti dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Torino;
- reperimento del certificato di collaudo e delle certificazioni relative agli impianti.



Caratteristiche di zona e collegamenti

posizione	semicentrale
caratteristiche di zona	prevalentemente direzionale e commerciale con la presenza di unità immobiliari residenziali
distanza	circa 5 km. dal centro di Torino
collegamenti	con i principali centri d'interesse della zona tramite la viabilità urbana e le tangenziali della città di Torino, nonché con la linea metropolitana M1 Lingotto e le linee urbane dei mezzi pubblici
viabilità	buona
infrastrutture e presenza di parcheggi	<ul style="list-style-type: none">▪ infrastrutture complete presenti all'interno del centro polifunzionale Lingotto▪ ottima presenza di parcheggi pubblici coperti e scoperti

Descrizione

Trattasi di porzioni immobiliari a carattere prevalentemente terziario facenti parte del maggior complesso denominato Centro Polifunzionale del Lingotto.

Per quanto riguarda l'individuazione e descrizione delle singole unità immobiliari faccio espresso riferimento alle planimetrie catastali fornite dalla società committente e a quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 03 Marzo 2016.

Le porzioni immobiliari oggetto di valutazione, sono le seguenti:

- superfici destinate ad uffici e palestra;
- superfici destinate a magazzini;
- superfici destinate a locale contatori, centrale termica, centrale idrica, depositi e cabine elettriche.

Riporto di seguito la descrizione sommaria della proprietà oggetto della presente analisi:

➤ **uffici e palestra**, distribuiti ai livelli di piano terra, ammezzato, primo, secondo, terzo e quarto.

Le aree occupate dagli uffici e dagli spazi comuni a piano secondo, con relative torri d'accesso, sono comprese fra il blocco del centro fiere e le superfici occupate dal giardino delle meraviglie e l'NH Lingotto.

Le aree occupate dagli uffici e dagli spazi comuni ai piani terzo e quarto, con relative torri d'accesso, sono comprese fra il centro fiere e il suddetto NH Lingotto.

➤ **magazzini e locali tecnici**, situati al primo piano interrato del maggior volume.

Identificazione Catasto Fabbricati

numero	dati anagrafici					diritti e oneri reali	quota			
01	Lingotto 2000 S.p.A. con sede a Torino					proprietà	1.000/1.000			
comune:	Torino					data visura:	29 Settembre 2016			
indirizzo:	Via Nizza n. 294									
n.	dati identificativi				dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	Particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
1	---	1401	260	12	2	D/1	---	S1	---	2.918,00
2	---	1401	260	13	2	C/2	4	S1	mq. 193	637,93
3	---	1401	260	14	2	C/2	4	S1	mq. 43	142,13
4	---	1401	260	15	2	C/2	3	S1	mq. 194	551,06
5	---	1401	260	16	2	C/2	3	S1	mq. 148	420,40
6	---	1401	260	17	2	D/1	---	S1	---	542,28
7	---	1401	260	18	2	C/2	3	S1	mq. 187	531,18
8	---	1401	260	19	2	C/2	3	S1	mq. 85	241,44
9	---	1401	261	18	2	C/2	4	S1	mq. 47	155,35
10	---	1401	261	19	2	C/2	4	S1	mq. 47	155,35
11	---	1401	261	20	2	C/2	4	S1	mq. 47	155,35
12	---	1401	261	21	2	C/2	4	S1	mq. 47	155,35
13	---	1401	261	22	2	C/2	4	S1	mq. 94	310,70
14	---	1401	261	23	2	C/2	4	S1	mq. 47	155,35
15	---	1401	261	24	2	C/2	4	S1	mq. 47	155,35
16	---	1401	261	25	2	C/2	4	S1	mq. 47	155,35
17	---	1401	261	26	2	D/1	---	S1	---	1.924,00
18	---	1401	261	27	2	C/2	4	S1	mq. 47	155,35
19	---	1401	261	28	2	C/2	4	S1	mq. 47	155,35
20	---	1401	262	8	2	C/2	4	S1	mq. 47	155,35
21	---	1401	262	9	2	C/2	4	S1	mq. 50	165,27
22	---	1401	262	10	2	C/2	4	S1	mq. 47	155,35
23	---	1401	262	11	2	C/2	4	S1	mq. 87	287,56
24	---	1401	262	12	2	C/2	4	S1	mq. 132	436,30
25	---	1401	262	13	2	C/2	4	S1	mq. 71	234,68
26	---	1401	262	14	2	C/2	4	S1	mq. 97	320,62
27	---	1401	262	15	2	C/2	4	S1	mq. 47	155,35
28	---	1401	262	16	2	C/2	4	S1	mq. 47	155,35
29	---	1401	262	17	2	C/2	4	S1	mq. 47	155,35
30	---	1401	262	18	2	C/2	4	S1	mq. 47	155,35
31	---	1401	262	19	2	C/2	4	S1	mq. 99	240,31
32	---	1401	265	8	2	D/8	---	S1 - T - 1	---	88.365,78

Segue ...

... continua

n.	dati identificativi				dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	Particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
33	---	1401	265	42	2	D/8	---	2	---	21.692,00
34	---	1401	265	47	2	D/1	---	S1	---	852,15
35	---	1401	265	190	---	F/1	---	5	mq. 113	---
36	---	1401	265	193	---	F/1	---	5	mq. 110	---
37	---	1401	265	514	2	D/8	---	2	---	37.738,00
38	---	1401	265	515	2	D/8	---	2	---	37.906,00
39	---	1401	265	516	2	D/8	---	2	---	26.638,00
40	---	1401	265	518	2	D/8	---	2	---	41.958,00
41	---	1401	265 265	520 612	2	D/8	---	3	---	104.968,00
42	---	1401	265	521	2	D/8	---	3	---	36.898,00
43	---	1401	265	522	2	D/8	---	3	---	53.838,00
44	---	1401	265	523	2	D/8	---	3	---	42.488,00
45	---	1401	265	524	2	D/8	---	3	---	64.082,00
46	---	1401	265 265	525 613	2	D/8	---	4	---	93.954,00
47	---	1401	265	526	2	D/8	---	4	---	59.034,00
48	---	1401	265	527	2	D/8	---	4	---	29.236,00
49	---	1401	265	528	2	D/8	---	4	---	34.234,00
50	---	1401	265	529	2	D/8	---	4	---	61.670,00
51	---	1401	265	530	2	A/10	2	T – S1	vani 3	1.588,10
52	---	1401	265	531	2	C/2	2	S1	mq. 119	288,85
53	---	1401	265	532	2	D/1	---	S1	---	560,00
54	---	1401	265	533	2	D/1	---	S1	---	280,00
55	---	1401	265	535	2	D/8	---	2	---	5.948,00
56	---	1401	265	536	2	D/8	---	2	---	7.468,00
57	---	1401	265	547	2	D/6	---	3	---	16.004,00
58	---	1401	265	585	2	D/1	---	S1	---	65,00
59	---	1401	265	586	2	D/1	---	S1	---	560,00
60	---	1401	265	587	2	D/1	---	S1	---	330,00
61	---	1401	265	588	2	D/1	---	S1	---	55,00
62	---	1401	265	590	2	D/2	---	T	---	1.022,00
63	---	1401	265	595	2	D/8	---	4	---	24.134,00
64	---	1401	265	596	2	D/8	---	4	---	23.378,00
65	---	1401	265	625	2	D/8	---	2	---	33.852,00
66	---	1401	265	626	2	D/8	---	2	---	16.452,00
67	---	1401	265	649	2	D/8	---	2	---	104.462,00

Segue ...

... continua

n.	dati identificativi				dati di classamento					
	sezione urbana	foglio	Particella	sub.	zona	categoria	classe	piano	consistenza	rendita €
68	---	1401	265	650	2	D/8	---	2	---	37.486,00
69	---	1401	303	14	2	C/2	4	S1	mq. 47	155,35
70	---	1401	303	15	2	C/2	4	S1	mq. 47	155,35

Ai sensi dell'articolo 19, comma 14 del Decreto Legge 31 Maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 Luglio 2010 n. 122, dichiaro che le planimetrie catastali presenti nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Torino – Territorio – Servizi catastali, rappresentano sostanzialmente lo stato di fatto della proprietà riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato in data 03 Marzo 2016.

Confini

Per la determinazione dei confini faccio espresso riferimento alle planimetrie catastali delle varie unità immobiliari.

Modalità di accesso

Accessi pedonali esistenti collegati con Via Nizza tramite la viabilità e i passaggi interni al maggior complesso immobiliare.

Titolarità

Come previsto nell'incarico, il presente rapporto di valutazione non contempla accertamenti di carattere ipotecario; sulla base delle informazioni e della documentazione fornita dalla società committente, emerge che la proprietà è pervenuta alla società Lingotto 2000 S.p.A. in forza dei seguenti titoli:

Primo titolo

a favore	Lingotto 200 S.r.l. con sede in Torino
contro	ISI – IPI Sviluppi Immobiliari S.r.l. con sede in Torino
titolo	Conferimento di ramo d'azienda dalla “ ISI – IPI Sviluppi Immobiliari S.r.l. ” alla “ Lingotto 2000 S.r.l. ” in data 09 Giugno 2006, repertorio n. 56631 in autentica del notaio Francesco Pene Vidari di Torino

Segue ...

... continua

registrazione	Torino 3, il 19 Giugno 2006 al n. 128, Serie 2V
trascrizione	Torino 1, in data 05 Luglio 2006 ai nn. 33741/20064

Con tale titolo la società ISI – IPI Sviluppi Immobiliari S.r.l. ha conferito alla società Lingotto 200 S.r.l. il ramo d'azienda relativo all'attività di gestione di immobili e di servizi in campo immobiliare svolta in Torino, Via Nizza nn. 262/42, denominato uffici / magazzini costituito, fra altro, dalle unità immobiliari dettagliate al paragrafo identificazione Catasto Fabbricati.

Secondo titolo

titolo	Verbale dell'assemblea dei soci della “ Lingotto 2000 S.r.l. ” tenutasi il 28 Novembre 2008, repertorio n. 62860 a rogito del notaio Francesco Pene Vidari di Torino
registrazione	Torino 3, il 28 Novembre 2008 al n. 20348, Serie 1T
trascrizione	Non trascritto

Nel corso di tale assemblea è stato deliberato, fra altro, di modificare la denominazione sociale da Lingotto 2000 S.r.l. a Lingotto 2000 S.p.A.

Iscrizioni ipotecarie

Come previsto nell'incarico, il presente rapporto di valutazione non contempla accertamenti di carattere ipotecario; sulla base delle informazioni e della documentazione fornita dalla società committente, emerge che la proprietà è interessata dalla seguente iscrizione ipotecaria:

a favore	Banca Popolare di Novara S.p.A. con sede in Novara Banca Popolare di Lodi S.p.A. con sede in Lodi
contro	Lingotto 2000 S.p.A. con sede in Torino
titolo	Costituzione di Ipoteca in data 12 Novembre 2010, repertorio n. 368369 a rogito del notaio Giuseppina Morone di Torino
registrazione	Torino, 15 Novembre 2010 al n. 5329 Serie 1T.
trascrizione	Torino 1, in data 16 Novembre 2010 ai nn. 42263/7987.

Servitù

Come previsto nell'incarico, il presente rapporto di valutazione non contempla accertamenti di carattere ipotecario; per tale motivo non sono a conoscenza di eventuali servitù gravanti sulla proprietà oggetto di stima.

Situazione locativa

Alla data del sopralluogo parte delle unità immobiliari sono concesse in locazione a terzi soggetti e in parte sono attualmente libere.



Legittimità urbanistica

strumento urbanistico vigente	Piano Regolatore Generale
zona	Zona Urbana di Trasformazione Ambito 12.16, regolamentato dagli articoli 7 – 15 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione.
regime giuridico	Convenzioni urbanistiche ultimate.

Posizione urbanistica:

Dall'analisi aggiornata dello strumento urbanistico disponibile in formato elettronico sul sito ufficiale del Comune di Torino emerge che la proprietà è così classificata:

- Piano Particolareggiato denominato Centro Polifunzionale del Lingotto;
- Vincolo Archeologico, regolamentato dall'articolo 5 delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione;
- edifici di pregio storico artistico;
- beni culturali indicati dall'articolo 10 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n. 42;
- classe di rischio I (P) della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, regolamentato dall'allegato B delle Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione.

Titoli abilitativi

Dall'analisi del titolo di provenienza e del certificato di agibilità, emerge che il Centro Polifunzionale del Lingotto è stato edificato in epoca anteriore al 1967 e che, successivamente a tale data, sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie, non in nostro possesso:

26 Marzo 1994	Concessione edilizia n. 213, n. 93/01/941 di protocollo
31 Maggio 1994	Concessione edilizia n. 422, n. 94/01/642 di protocollo
28 Novembre 1994	Concessione edilizia n. 885
27 Marzo 1997	Certificato n. 42/97, n. 96/02/129 di protocollo edilizio – autorizzazione all'usabilità parziale e provvisoria di uffici in Via Nizza n. 262
10 Marzo 2000	Concessione edilizia n. 6/cc/2000
11 Settembre 2001	Concessione edilizia n. 54/cc/2001
24 Aprile 2001	Concessione edilizia n. 25/cc/2001
08 Febbraio 2002	Concessione edilizia n. 13/cc/2002

Segue ...

... continua

02 Maggio 1995	Nulla osta ai sensi degli articoli nn. 26 e 27 della Legge n. 426 del 11 Giugno 1971, rilasciato con Decreto della Giunta Regionale n. 91-45450
19 Luglio 1995	Denuncia di Inizio Attività n. 95-09-002781
06 Maggio 1997	Denuncia di Inizio Attività n. 1997/09/6245
06 Luglio 2000	Denuncia di Inizio Attività n. 2000-9-10472
29 Novembre 2001	Denuncia di Inizio Attività n. 2001-9-16888
---	Denuncia di Inizio Attività n. 2002-9-2310
22 Luglio 2003	Denuncia di Inizio Attività n. 2003/09/10234
07 Giugno 2010	Opere interne di manutenzione straordinaria n. 2010-20-1171 – ristrutturazione uffici State Street Bank
18 Novembre 2010	Denuncia di Inizio Attività n. 2010-9-22942 – opere interne eseguite in assenza o in difformità di Denuncia di Inizio Attività negli uffici locati alla società Siram

Sulla base di quanto riscontrato nel corso del sopralluogo e di quanto dichiarato dalla committenza, ritengo di poter attestare la conformità della proprietà oggetto del presente rapporto di valutazione e la sua commerciabilità.



Indagine di mercato

Al fine di verificare la rispondenza della proprietà alle attuali richieste di mercato, ho provveduto a effettuare le necessarie analisi utilizzando sia i tradizionali metodi di scambio con l'ausilio di professionisti e imprenditori di mia personale fiducia, sia rivolgendo l'attenzione al supporto informatico valutando la posizione, i servizi, le distanze e i collegamenti.

Tale indagine di mercato ha messo in evidenza una buona richiesta di superfici terziarie soprattutto per quanto riguarda la locazione di spazi “ temporanei ”.

La società finanziata, proprio per soddisfare tale richiesta di mercato, ha costituito un brand “ LTO Lingotto Temporary Offices ”, mirato alla locazione di uffici per periodi medio / brevi.

Gli spazi garantiscono un buon rapporto di superficie/postazione di lavoro completamente arredata con il massimo comfort.

Tale situazione, abbinata alla presenza nel complesso polifunzionale del Lingotto di due strutture alberghiere, ristoranti, negozi, sportelli bancari e postali, oltre al polo fieristico rendono la proprietà di assoluto interesse sia per quanto riguarda la locazione temporanea o tradizionale, sia per quanto riguarda l'eventuale acquisto per utilizzo diretto o mantenimento a reddito.



Analisi del mercato immobiliare di riferimento

parametri	segmento di mercato
tipo di contratto:	compravendita
destinazione:	terziaria
tipologia immobiliare:	fabbricato
tipologia edilizia:	condominio
stato di fatto:	usato
dimensioni:	grandi
forma di mercato:	monopolio bilaterale
livello di prezzo unitario €/mq.:	non rilevato
fase del mercato immobiliare:	stazionario

Caratteri della domanda e dell'offerta

parametri	segmento di mercato
tipologia acquirenti	persone giuridiche
tipologia venditori	persone giuridiche
motivo dell'operazione	utilizzo diretto / locazione

Giudizio di commerciabilità del bene

▪ Fattori positivi:

- contesto edilizio di appartenenza esclusivo;
- presenza di tutte le infrastrutture primarie all'interno del medesimo complesso immobiliare;
- buona viabilità e presenza di collegamenti pubblici;
- disponibilità di ampi parcheggi nelle immediate vicinanze;
- caratteristiche costruttive e dimensionali che consentono sia il frazionamento che l'accorpamento delle superfici.

▪ Fattori negativi:

- settore immobiliare di riferimento limitato ad un bacino di utenza contenuto.

Metodo di stima applicato, limiti e assunzioni

Ai fini di determinare il valore della proprietà alla data odierna ho applicato i seguenti metodi:

➤ **metodo della capitalizzazione diretta, per le unità immobiliari locate.**

Tale procedimento di stima converte in modo diretto il canone di mercato annuale dell'immobile da valutare nel valore di mercato dell'immobile stesso, dividendo il reddito annuo per il saggio di capitalizzazione;

➤ **metodo del confronto di mercato – Market Comparison Approach, per le unità immobiliari attualmente sfitte.**

Tale procedimento di stima consente di determinare il valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

Assunzioni relative all'applicazione dei suddetti metodi:

➤ **Metodo di stima della capitalizzazione diretta dei redditi**

Al fine di applicare tale metodo per la stima delle unità attualmente concesse in locazione ho analizzato i contratti in essere e reperito presso la società finanziata un prospetto riepilogativo contenente gli ultimi importi annui dei canoni di locazione.

Note relative ai componenti finanziari utilizzati, al fine di ottenere il saggio di capitalizzazione:

- saggio di interesse del mutuo pari a 3,00%;
- durata del mutuo espressa in anni pari a 20;
- saggio di rendimento dell'investimento immobiliare pari a 5,00%;
- percentuale di erogazione del mutuo pari a 50,00%.

➤ **Metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach**

Al fine di determinare il valore attuale di mercato delle unità immobiliari sfitte, non essendo stato possibile reperire dati certi relativi a transazioni recenti di unità immobiliari simili, ho di fatto comparato il valore determinato per le unità immobiliari locate, quindi basato su dati economici certi.

Al fine di omogeneizzare le eventuali differenze ho applicato degli aggiustamenti costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari, espressi in termini di valore.

Assunzioni:

1. non ho applicato alcuna percentuale di variazione dei prezzi in quanto i valori assunti per la comparazione derivano dalla capitalizzazione del reddito alla data odierna;
2. la consistenza delle unità immobiliari oggetto di valutazione è stata determinata sulla base delle planimetrie catastali in scala 1:200 e 1:500, fornite dal cliente.

Da tale comparazione è emerso un valore unitario per le superfici terziarie pari a €/mq. 2.000,00 circa corrispondente di fatto alla media dei valori unitari determinati per le unità immobiliari locate.

Calcolo della superficie virtuale delle unità immobiliari locate

numero progressivo	foglio	mappale	subalterno	superficie effettiva lorda mq.		destinazione	superficie virtuale mq.
				sup. principale mq.	sup. magazzini mq.		
				100%	50%		
01	1401	260	13	---	210,00	magazzino	105,00
02	1401	260	14	---	51,00	magazzino	25,50
03	1401	260	15	---	197,00	magazzino	98,50
04	1401	260	16	---	197,00	magazzino	98,50
05	1401	260	17	---	16,00	cabina speciale	8,00
06	1401	260	19	---	99,00	magazzino	49,50
07	1401	261	18	---	52,00	magazzino	26,00
08	1401	261	19	---	52,00	magazzino	26,00
09	1401	261	21	---	55,00	magazzino	27,50
10	1401	261	22	---	103,00	magazzino	51,50
11	1401	261	23	---	52,00	magazzino	26,00
12	1401	261	24	---	52,00	magazzino	26,00
13	1401	261	26	---	355,00	magazzino	177,50
14	1401	261	27	---	52,00	magazzino	26,00
15	1401	261	28	---	52,00	magazzino	26,00
16	1401	262	9	---	56,00	magazzino	28,00
17	1401	262	10	---	52,00	magazzino	26,00
18	1401	262	12	---	155,00	magazzino	77,50
19	1401	262	13	---	77,00	magazzino	38,50
20	1401	262	14	---	106,00	magazzino	53,00
21	1401	262	15	---	53,00	magazzino	26,50
22	1401	262	16	---	52,00	magazzino	26,00
23	1401	262	17	---	52,00	magazzino	26,00
24	1401	262	18	---	52,00	magazzino	26,00
25	1401	265	8	3.530,00	1.150,00	ufficio	4.105,00
26	1401	265	47	---	60,00	cabina	30,00
27	1401	265	514	1.470,00	---	ufficio	1.470,00
28	1401	265	515	1.500,00	---	ufficio	1.500,00
29	1401	265	516	1.140,00	---	ufficio	1.140,00
30	1401	265	518	1.500,00	---	ufficio	1.500,00
31	1401	265	521	1.470,00	---	ufficio	1.470,00
32	1401	265	522	2.530,00	---	ufficio	2.530,00
33	1401	265	523	1.780,00	---	ufficio	1.780,00
34	1401	265	524	2.880,00	---	ufficio	2.880,00
35	1401	265	525 parte	1.300,00	---	ufficio	1.300,00
36	1401	265	526	2.830,00	---	ufficio	2.830,00
37	1401	265	527	1.140,00	---	ufficio	1.140,00
38	1401	265	528	1.340,00	---	ufficio	1.340,00
39	1401	265	529	2.630,00	---	ufficio	2.630,00
40	1401	265	533	---	120,00	cabina	60,00

Segue ...

... continua

numero progressivo	foglio	mappale	subalterno	superficie effettiva lorda mq.		destinazione	superficie virtuale mq.
				sup. principale mq.	sup. magazzini mq.		
				100%	50%		
41	1401	265	535	240,00		ufficio	240,00
42	1401	265	536	275,00	---	ufficio	275,00
43	1401	265	547	1.150,00	---	cabina	1.150,00
44	1401	265	587	---	105,00	cabina	52,50
45	1401	265	595	940,00	---	ufficio	940,00
46	1401	265	596	915,00	---	ufficio	915,00
47	1401	265	625	1.150,00	---	ufficio	1.150,00
48	1401	265	626	640,00	---	ufficio	640,00
49	1401	265	650	1.130,00	---	ufficio	1.130,00
50	1401	303	14	---	52,00	magazzino	26,00
totale				33.480,00	3.737,00		35.348,50

Determinazione del saggio di capitalizzazione – mortgage and equity

descrizione	dato
saggio di interesse del finanziamento	3,00%
durata del finanziamento	20 anni
saggio di capitalizzazione del finanziamento	6,72%
saggio di rendimento dell'investimento immobiliare	5,00%
percentuale di erogazione del finanziamento	50%
saggio di capitalizzazione diretta da applicare	5,86%

Determinazione del valore commerciale delle unità immobiliari locate

numero progressivo	foglio	mappale	subalterno	reddito annuo lordo €	note	valore commerciale €
01	1401	260	13	14.000,00	unico contratto con mappale n. 265/516	239.000,00
02	1401	260	14	3.539,32	unico contratto con mappale n. 261/21	60.000,00
03	1401	260	15	14.600,00	unico contratto con mappali nn. 265/514, 265/521, 265/524 e 265/528	249.000,00
04	1401	260	16	11.000,00	unico contratto con mappale n. 265/526	188.000,00
05	1401	260	17	2.374,56	---	41.000,00
06	1401	260	19	7.236,78	---	123.000,00
07	1401	261	18	3.500,00	---	60.000,00
08	1401	261	19	3.817,28	---	65.000,00
09	1401	261	21	3.500,00	unico contratto con mappale n. 260/14	60.000,00
10	1401	261	22	7.929,72	---	135.000,00
11	1401	261	23	3.500,00	---	60.000,00
12	1401	261	24	3.500,00	---	60.000,00
13	1401	261	26	26.000,00	unico contratto con mappale n. 265/522	444.000,00
14	1401	261	27	3.764,64	---	64.000,00
15	1401	261	28	5.136,12	---	88.000,00
16	1401	262	9	3.952,32	---	67.000,00
17	1401	262	10	3.500,00	unico contratto con mappale n. 265/515	60.000,00
18	1401	262	12	10.812,96	---	184.000,00
19	1401	262	13	3.500,00	---	60.000,00
20	1401	262	14	7.000,00	unico contratto con mappale n. 265/518	119.000,00
21	1401	262	15	3.500,00	unico contratto con mappali nn. 262/16 e 262/17	60.000,00
22	1401	262	16	3.500,00	unico contratto con mappali nn. 262/15 e 262/17	60.000,00
23	1401	262	17	3.500,00	unico contratto con mappali nn. 262/15 e 262/16	60.000,00
24	1401	262	18	3.718,68	---	63.000,00
25	1401	265	8	406.189,75	unico contratto con mappali nn. 265/523, 265/625 e parte del mappale n. 265/529 della superficie pari a mq. 1.050	6.931.000,00
26	1401	265	47	267,12	---	5.000,00
27	1401	265	514	156.863,70	unico contratto con mappali nn. 260/15, 265/521, 265/524 e 265/528	2.676.000,00
28	1401	265	515	180.469,72	unico contratto con mappale n. 262/10	3.079.000,00
29	1401	265	516	153.675,88	unico contratto con mappale n. 260/13	2.622.000,00

Segue ...

... continua

numero progressivo	foglio	mappale	subalterno	reddito annuo lordo €	note	valore commerciale €
30	1401	265	518	183.000,00	unico contratto con mappale n. 262/14	3.122.000,00
31	1401	265	521	156.863,70	unico contratto con mappali nn. 260/15, 265/514, 265/524 e 265/528	2.676.000,00
32	1401	265	522	293.827,00	unico contratto con mappale n. 261/26	5.013.000,00
33	1401	265	523	176.131,00	unico contratto con mappali nn.265/528, 265/625 e parte del mappale n. 265/529 della superficie pari a mq. 1.050	3.005.000,00
34	1401	265	524	307.324,80	unico contratto con mappali nn. 260/15, 265/514, 265/521 e 265/528	5.244.000,00
35	1401	265	525 parte	200.000,00	oggetto della locazione è una porzione del mappale della superficie pari a mq. 1.300	3.413.000,00
36	1401	265	526	383.572,24	unico contratto con mappale n. 260/16	6.545.000,00
37	1401	265	527	181.257,84	---	3.093.000,00
38	1401	265	528	142.991,40	unico contratto con mappali nn. 260/15, 265/514, 265/521 e 265/524	2.440.000,00
39	1401	265	529	302.677,50	parte del mappale di mq. 1.050 unico contratto con mappali nn.265/8, 265/523 e n. 265/625 + affitti temporary office	5.164.000,00
40	1401	265	533	267,12	---	5.000,00
41	1401	265	535	42.425,38	---	724.000,00
42	1401	265	536	40.703,64	---	695.000,00
43	1401	265	547	88.467,36	---	1.509.000,00
44	1401	265	587	267,12	---	5.000,00
45	1401	265	595	103.475,26	---	1.766.000,00
46	1401	265	596	111.147,36	---	1.896.000,00
47	1401	265	625	113.792,50	unico contratto con mappali nn.265/8, 265/523 e parte del mappale n. 265/529 della superficie pari a mq. 1.050	1.942.000,00
48	1401	265	626	79.800,00	---	1.362.000,00
49	1401	265	650	173.550,00	---	2.961.000,00
50	1401	303	14	3.810,36	---	65.000,00

totale

4.139.200,07

70.627.000,00

Determinazione della superficie virtuale delle unità immobiliari libere

numero progressivo	foglio	mappale	subalterno	superficie effettiva lorda mq.			destinazione	superficie virtuale mq.
				superficie principale mq.	superficie magazzini mq.	superficie esterna mq.		
				100%	50%	5%		
01	1401	260	12	---	80,00	---	magazzino	40,00
02	1401	260	18	---	204,00	---	magazzino	102,00
03	1401	261	25	---	54,00	---	magazzino	27,00
04	1401	262	8	---	52,00	---	magazzino	26,00
05	1401	262	11	---	104,00	---	magazzino	52,00
06	1401	262	19	---	108,00	---	magazzino	54,00
07	1401	265	190	---	---	113,00	area	5,65
08	1401	265	193	---	---	110,00	area	5,50
09	1401	265	520	4.300,00	---	---	ufficio	4.300,00
10	1401	265	525 parte	2.930,00	---	---	ufficio	2.930,00
11	1401	265	530	89,00	---	---	ufficio	89,00
12	1401	265	531	---	120,00	---	magazzino	60,00
13	1401	265	532	---	165,00	---	destinazione	82,50
14	1401	265	585	---	20,00	---	destinazione	10,00
15	1401	265	586	---	165,00	---	destinazione	82,50
16	1401	265	588	---	16,00	---	destinazione	8,00
17	1401	265	590	---	1.200,00	---	destinazione	600,00
18	1401	265	649	5.720,00	---	---	ufficio	5.720,00
19	1401	303	15	---	54,00	---	magazzino	27,00
20	1401	265	42	1.030,00	---	---	ufficio	1.030,00
21	1401	261	20	---	53,00	---	magazzino	26,50
totale				14.069,00	2395,00	233,00		15.278,00

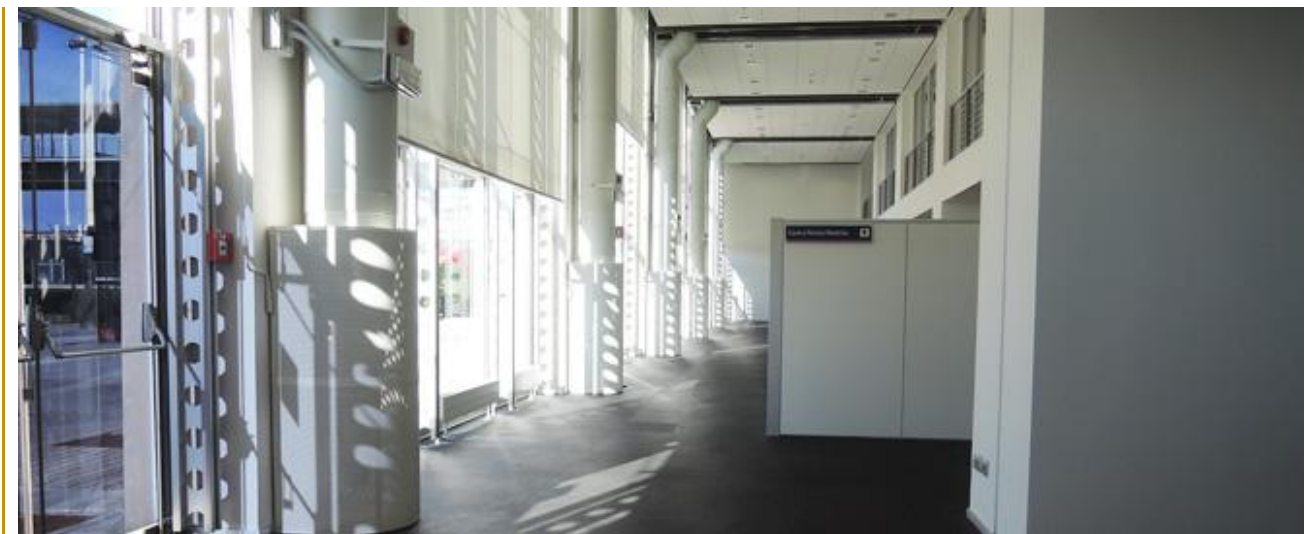


Determinazione del valore commerciale delle unità immobiliari libere

numero progressivo	foglio	mappale	subalterno	destinazione	livello piano	K1 piano	valore unitario €/mq.	valore commerciale €
01	1401	260	12	magazzino	- 1	1,00	2.052,67	82.000,00
02	1401	260	18	magazzino	- 1	1,00	2.052,67	209.000,00
03	1401	261	25	magazzino	- 1	1,00	2.052,67	55.000,00
04	1401	262	8	magazzino	- 1	1,00	2.052,67	53.000,00
05	1401	262	11	magazzino	- 1	1,00	2.052,67	107.000,00
06	1401	262	19	magazzino	- 1	1,00	2.052,67	111.000,00
07	1401	265	190	area	5	1,00	2.052,67	12.000,00
08	1401	265	193	area	5	1,00	2.052,67	11.000,00
09	1401	265	520	ufficio	3	1,02	2.115,26	9.096.000,00
10	1401	265	525 parte	ufficio	4	1,04	2.156,74	6.319.000,00
11	1401	265	530	ufficio	T	0,96	1.990,83	177.000,00
12	1401	265	531	magazzino	- 1	1,00	2.052,67	123.000,00
13	1401	265	532	cabina	- 1	1,00	2.052,67	169.000,00
14	1401	265	585	cabina	- 1	1,00	2.052,67	21.000,00
15	1401	265	586	cabina	- 1	1,00	2.052,67	169.000,00
16	1401	265	588	cabina	- 1	1,00	2.052,67	16.000,00
17	1401	265	590	cabina	T	1,00	2.052,67	1.232.000,00
18	1401	265	649	ufficio	2	1,00	2.073,79	11.862.000,00
19	1401	303	15	magazzino	- 1	1,00	2.052,67	55.000,00
20	1401	265	42	ufficio	2	1,00	2.073,79	2.136.000,00
21	1401	261	20	magazzino	- 1	1,00	2.052,67	54.000,00

totale complessivo

32.069.000,00



Valore venale di mercato

descrizione	valore totale €
unità immobiliari destinate ad uffici e depositi, facenti parte del complesso immobiliare di maggiori dimensioni denominato Lingotto	102.696.000,00
valore venale di mercato arrotondato	102.700.000,00

Valore assicurativo

Il valore assicurabile corrisponde al costo di ricostruzione del cespite immobiliare in oggetto.

descrizione	valore totale €
unità immobiliari destinate ad uffici e depositi, facenti parte del complesso immobiliare di maggiori dimensioni denominato Lingotto	50.634.000,00
valore assicurativo arrotondato	50.630.000,00

Torre Boldone (Bg) 08 Novembre 2016



il valutatore
geom. Nadia Lorenzi



Indice del rapporto di valutazione

estremi del rapporto di valutazione	pagina 02
committente	pagina 02
localizzazione dei beni	pagina 02
dettagli della proprietà	pagina 02
oggetto dell'incarico	pagina 03
accertamenti effettuati	pagina 03
riserve	pagina 04
caratteristiche di zona e collegamenti	pagina 05
descrizione	pagina 05
identificazione Catasto Fabbricati	pagina 06
confini	pagina 08
modalità di accesso	pagina 078
titolarità	pagina 08
iscrizioni ipotecarie	pagina 09
servitù	pagina 10
situazione locativa	pagina 10
legittimità urbanistica	pagina 11
titoli abilitativi	pagina 11
indagine di mercato	pagina 13
analisi del mercato immobiliare di riferimento	pagina 14
giudizio di commerciabilità	pagina 14

Segue ...

... continua

metodo di stima applicato, limiti e assunzioni	pagina 15
calcolo della superficie virtuale delle unità immobiliari locate	pagina 16
determinazione del saggio di capitalizzazione – mortgage and equity	pagina 17
determinazione del valore commerciale delle unità immobiliari locate	pagina 18
metodo di confronto di mercato – Market Comparison Approach	pagina 20
determinazione della superficie virtuale delle unità immobiliari libere	pagina 21
determinazione del valore commerciale delle unità immobiliari libere	pagina 22
valore venale di mercato	pagina 23
Valore assicurativo	pagina 23