TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO CIVILE N° 64/2013 R.G.E.I.

VERTENZA PROMOSSA DA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
IN DANNO
DI SPADAFORA PAOLO

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI UN CAPANNONE SITO NEL COMUNE DI RENDE (COSENZA) – CONTRADA LECCO - VIA BOTTEGO N° 4

RELAZIONE

RENDE, 17/05/2024

DATA PROSSIMA UDIENZA: 08/07/2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(ING. ROBERTO SCORNAJENGHI)

Via Tintoretto, 53 - 87036 Rende (Cosenza) – tel. 0984/464409 – cell. 338/3210831 – e-mail: ing.robertoscornajenghi@gmail.com
pec: roberto.scornajenghi@ingpec.eu – Codice fiscale SCR RRT 60T15 DO86G – P. IVA 037799840784

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Il giorno otto del mese di aprile dell'anno duemilaventiquattro (08/04/2024) con Decreto del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cosenza, il sottoscritto Ing. Roberto Scornajenghi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Cosenza al n° 2678 e all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cosenza al n° 2853, veniva incaricato dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, Dott. Giuseppe Sicilia, di svolgere perizia tecnica su un immobile sito nel comune di Rende (Cosenza).
In data 16/04/2024 alle ore 12,00 comparivo all'udienza disposta dal Giudice per l'accettazione dell'incarico.
Al sottoscritto Consulente Tecnico il Giudice chiedeva di svolgere le seguenti operazioni:

1. determininare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Per depositare la relazione scritta il Giudice concedeva allo scrivente ctu il termine di sessanta giorni prima dell'udienza fissata per il 08/07/2024.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio alle ore 15,00 del giorno 26/04/2024 nel luogo sede dell'immobile da periziare, sito in Rende (CS), Contrada Lecco, Via Bottego, n° 4.
Alle operazioni peritali, era presente, oltre al sottoscritto C.T.U., la dottoressa Concetta Eleonora Aramini, in qualità di delegata alla vendita. Lo scrivente, dopo avere ricordato alla delegata il quesito posto dal Giudice, inizia le operazioni di rilievo fotografico e metrico del capannone.
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è costituita da una porzione di fabbricato a due livelli. In particolare l'immobile esecutato è rappresentato da un capannone ad uso industriale, costruito negli anni 2003-2004 costituito da una struttura portante in cemento armato, solai in latero-cemento armato precompresso, tompagnature e tramezzature in laterizio intonacato. L'opificio industriale, si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano) con altezza complessiva è 9,00 m e rappresenta una porzione di un edificio più grande a cui e collegato mediante un cavedio.
L'immobile posto al Piano Terra e Primo Piano ubicato alla Contrada Lecco, regolarmente accatastato, è così distinto al N.C.E.U. del Comune di Rende:

Comune	Foglio	Particella	subalterno	Zona censuaria	categoria	Rendita €
RENDE	13	584	1	2	D7	5.132,00

Dal confronto tra le planimetrie catastali e il rilievo effettuato esistono minime difformità poiché l'accatastamento è stato presentato prima della variante al permesso a costruire.
I confini del capannone risultano i seguenti: a Nord con la P.lla 585, a Est con la P.lla 547, a Sud con la P.lla 46, a Ovest con la P.lla 587.
Il capannone risulta all'interno stipato di materiale di vario genere e all'esterno ricolmo di materiale inutilizzabile da smaltire in discarica autorizzata.
Le operazioni peritali sono terminate alle ore 16,00 del giorno 26/04/2024.

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0

3. DETERMINAZIONE VALORE DELL'IMMOBILE

L'immobile, nel suo insieme, pur risalente agli anni 2003-2004, risulta in carente stato di manutenzione e conservazione essendo in disuso da almeno dieci anni. Infatti si possono notare dalle fotografie allegate, la presenza di vistose infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura piana, abbastanza degradata nel manto di copertura. Le pitture delle murature interne risultano deteriorate. Diversi pannelli della controsoffittatura, in conseguenza delle infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura, risultano danneggiati o mancanti. L'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, esibisce un medio livello di finiture, i bagni e gli uffici sono realizzati con piastrelle in gres porcellanato di colore chiaro, gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro color nero, gli infissi interni sono in tamburato impiallacciato legno; l'impianto elettrico pur rispettando la normativa CEI vigente all'epoca della costruzione va rivisto.

Le superfici dell'opificio industriale sono le seguenti:

Foglio	*particella*	*sub*	*descrizione*	*consistenza in mq*	*Incidenza*	*Consistenza per la stima in mq*
13	584	1	Piano terra e primo piano	782	100%	782
			Corte fabbricato	600	15%	90
						872

Il capannone al piano terra presenta un grande spazio destinato alle lavorazioni, un deposito, un locale mensa uno spogliatoio, con bagno e antibagno con superficie complessiva di mq 391. Il piano superiore è caratterizzato da un altro spazio destinato alle lavorazioni, da n° 4 spazi destinati ad uffici e un bagno con superficie pari a mq 391. I due piani sono collegati internamente da una scala ad L con struttura in metallo a vista mentre all'esterno vi è una scala con struttura in cemento armato e con pianerottolo di riposo a forma semicircolare. E' presente inoltre un montacarichi per lo spostamento delle merci tra il primo e il secondo livello. Le rifiniture sono di tipo economico e le caratteristiche dalla zona sono proprie di un capannone industriale, L'area su cui è ubicato il capannone è una tipica zona industriale, dotata di infrastrutture viarie da cui è facile raggiugere l'arteria autostradale.
L'area del Comune di Rende in cui ricade l'immobile esecutato, prevede la seguente utilizzazione nello strumento urbanistico comunale: zona "D1" – zona destinata ad "Interventi produttivi".
È possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto senza che sia necessario modificare l'identificazione del bene e senza necessità di nuovo accatastamento.
L'immobile è intestato ad un unico soggetto e pertanto, non è necessario eseguire divisioni.
È stato determinato il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni degli stessi e del criterio di stima con analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento.
La determinazione del valore di mercato del bene oggetto di pignoramento è stata eseguita in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del manufatto, di livello medio, con valori di mercato che risultano variabili tra € 400,00 e € 700,00 al mq in condizioni normali come da tabella allegata redatta dall'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.). Inoltre sono state effettuate, al riguardo, indagini di natura diretta, rilevando che nell'ambito del territorio di Rende e della zona in esame - Contrada Lecco – in cui esiste un buon mercato dei beni immobili similari. Qui di seguito si riportano delle offerte presenti sul mercato immobiliare della zona:

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0

	Superficie lorda in mq	*Corte in mq*	*Superficie commerciale mq*	*Prezzo richiesto €*	*Prezzo al mq*
Capannone 1	650	180	677	390.000	576,07
Capannone 2	500	520	578	285.000	493,08
Capannone 3	500	520	578	360.000	622,00
Capannone 4	1000	150	1.022,5	800.000	782,40
Capannone 5	1100	3500	1.625	1.100.000	676,92
Capannone 6	3320	3370	3.825,5	2.000.000	522,81
Prezzo medio richiesto sul mercato €					***612,21***

Le informazioni di mercato assunte presso operatori ed agenti immobiliari della zona, sono quindi di natura prettamente indicativa, ma comunque valide a stabilire un intervallo delle più probabili quotazioni di mercato. Lo scrivente ha trovato un prezzo medio al metro quadro pari a € 612,21. Il Il valore medio al metro quadro lordo dalle tabelle O.M.I. (II semestre 2023) è pari a € 550,00.
Effettuando ulteriormente una media tra il prezzo medio richiesto sul mercato e il valore medio desunto dalle tabelle O.M.I. ossia ((€ 612,21 + € 550,00)/2) otteniamo il valore di **€ 581,10.**
Alla corte del capannone, lo scrivente ctu ha attribuito un valore pari al 15% della superficie interna.
Allo stato attuale il capannone si presenta in scarse condizioni di manutenzione, in quanto dismesso da oltre un decennio e pertanto al valore medio individuato andrà decurtato il costo delle spese necessarie al ripristino dell'immobile che sono state così individuate dallo scrivente:

n°	*Descrizione interventi da eseguire*	*quantità*	*costo unitario €*	*importo in €*
1	Fornitura e posa in opera di materiale geotessile tessuto non tessuto, dal peso specifico gr.300/mq, al 100% in polipropilene vergine. Detto materiale è dotato di alta tenacità, oltre che resistenza ai raggi UV ed è addizionato in opera con un altro materiale, manto impermeabile sintetico in FPO/TPO prodotto mediante un processo di "multi-extrusion coating", armato con rete di poliestere ad alta resistenza meccanica. Prodotto, in conformità alla norma EN 13956, garantito dal produttore per 30 ANNI. Il tutto fornito e posato con barre di fissaggio perimetrali ed ogni altro pezzo necessario alla perfetta posa in opera. La posa in opera di tali materiali non necessitano della rimozione preventiva della guaina esistente e quindi non ci sono costi di smaltimento della guaina preesistente.	mq 435,00	75,00	32.625,00
2	Tinteggiatura pareti e soffitti compreso idonea preparazione delle superfici da pitturare, la rimozione e la pulitura di tutte le superfici eventualmente intaccate; compreso i ponti di servizio con altezza massima m 3,00 e/o trabattelli a norma, anche esterni, mobili o fissi, il tutto per dare il titolo compiuto e finito a regola d'arte.	mq 1.650,00	11,00	18.150,00
3	Fornitura e posa in opera di pannelli modulari per controsoffitto in fibra minerale (AMF) colore bianco spessore 19 mm dimensioni 60x60 cm	n° 100	15,00	1.500,00
	Sommano i lavori da eseguire per il ripristino del bene in €			**52.275,00**

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0

Pertanto, possiamo così determinare il valore attuale dell'immobile:

LOTTO UNICO	
Descrizione	Immobile industriale - artigianale sito in Rende (CS) – Contrada Lecco – Via Bottego n° 4, composto da piano terra e primo piano, con superficie commerciale di mq 782 oltre a mq 600 di corte
Calcolo superficie	mq 782 + 0,15 x 600 = mq 872
Natura della proprietà	1000/1000
Valore stimato del bene	**mq 872x €/mq 581,10 = € 506.719,20**
Spese di ripristino del bene	**€ 52.275,00**
Valore di stima netto	**€ 454,444,20**
VALORE DI VENDITA DEL LOTTO UNICO IN CIFRA TONDA	**€ 454.000,00**

4. CONCLUSIONI

Lo scrivente CTU resta a disposizione per eventuali chiarimenti.
Avendo completato il proprio mandato il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente relazione allegando i seguenti elaborati:

1. documentazione fotografica;
2. verbale di inizio operazioni peritali;
3. planimetrie catastali;
4. visura storica catastale capannone;
5. quotazioni O.M.I. – 2° semestre 2023.

IL C.T.U.
Ing. Roberto Scornajenghi

Rende (CS), lì 17/05/2024

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0



Foto 1: Ingresso del capannone dal civico n° 4 di Via Bottego a Rende (CS)



Foto 2: vista viale esterno del capannone

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0



Foto 3: vista esterna del capannone



Foto 4: vista esterna del capannone

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0



Foto 5: vista esterna del capannone



Foto 6: vista esterna del capannone

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0



Foto 7: vista esterna del capannone con materiale da smaltire



Foto 8: vista esterna del capannone con materiale da smaltire

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7193344f58739e0a0



Foto 9: vista interna vicino all'ingresso con materiale da smaltire



Foto 10: vista interna locale ufficio

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0



Foto 11: vista interna sala lavorazioni piano terra



Foto 12: vista interna sala lavorazioni piano terra

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0



Foto 13: vista interna sala lavorazioni piano terra



Foto 14: vista interna intradosso solaio di copertura del secondo livello.
Si notino le infiltrazioni di acqua piovana con deterioramento pannelli di controsoffitto

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0



Foto 15: vista interna ufficio primo piano. Si notino le infiltrazioni di acqua piovana



Foto 16: vista interna intradosso solaio di copertura del secondo livello.
Si notino le infiltrazioni di acqua piovana con deterioramento pannelli di controsoffitto

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0

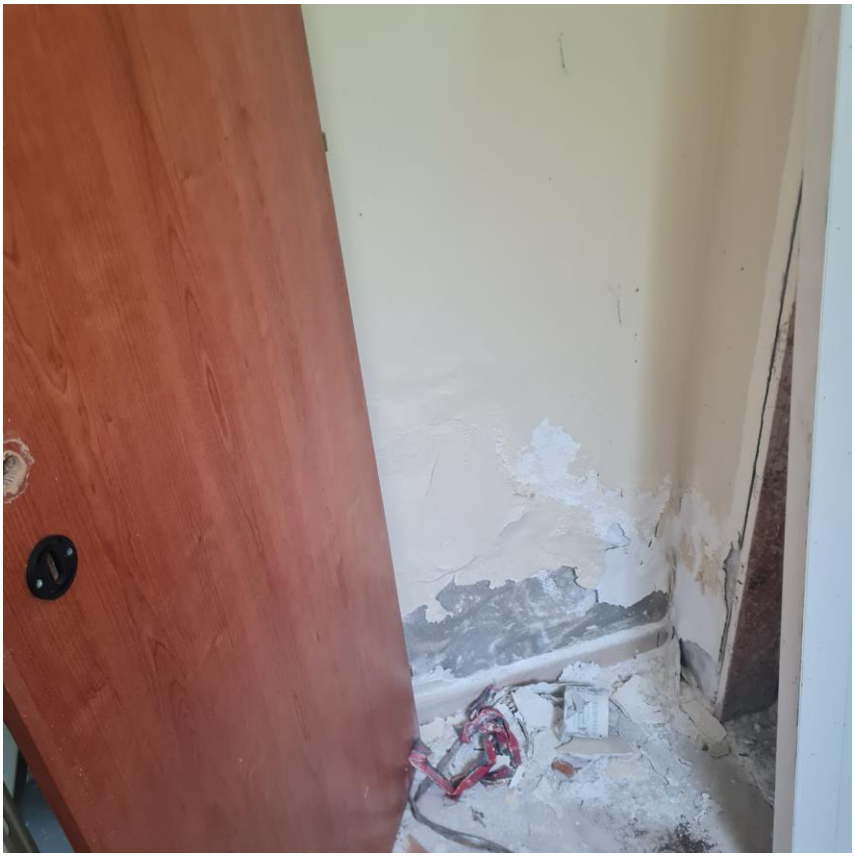


Foto 17: vista interna. si noti la pittura delle pareti interne degradata



Foto 18: vista interna uffici. si noti la pittura delle pareti interne degradata

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0



Foto 19: vista interna corridoio zona uffici.
Si noti la controsoffittatura degradata dalle infiltrazioni di acqua piovana

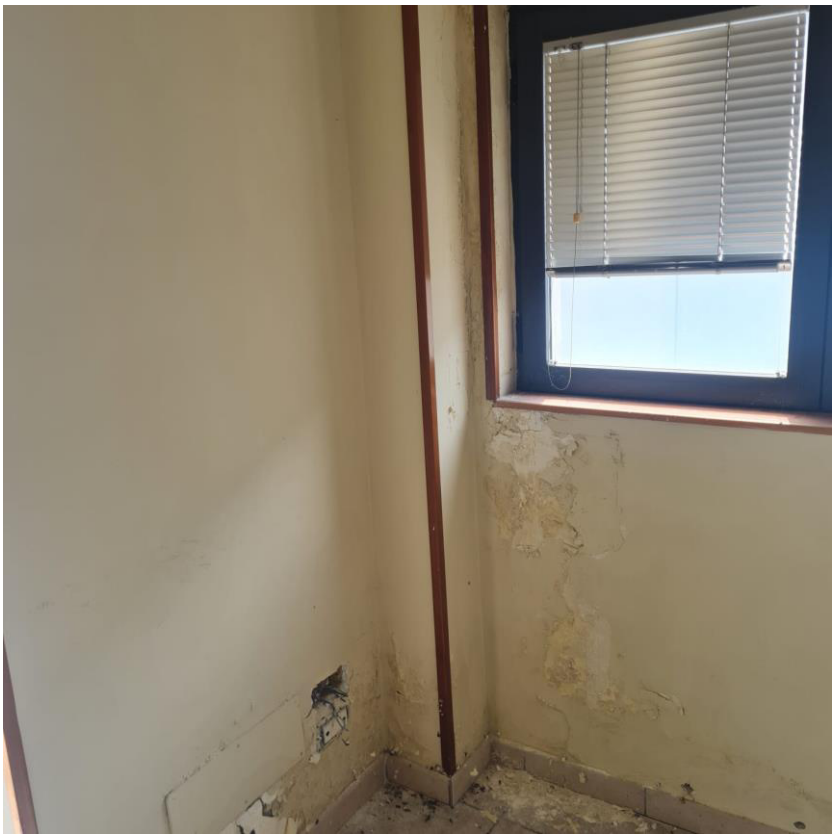


Foto 20: vista interna zona uffici.
Si noti la pittura degradata dalle infiltrazioni di acqua piovana

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0



Foto 21: vista interna zona uffici. Si noti i pannelli dei controsoffitti mancanti



Foto 22: vista interna sala lavorazioni piano superiore.
Si noti la pittura dell'intradosso del solaio di copertura degradata

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0

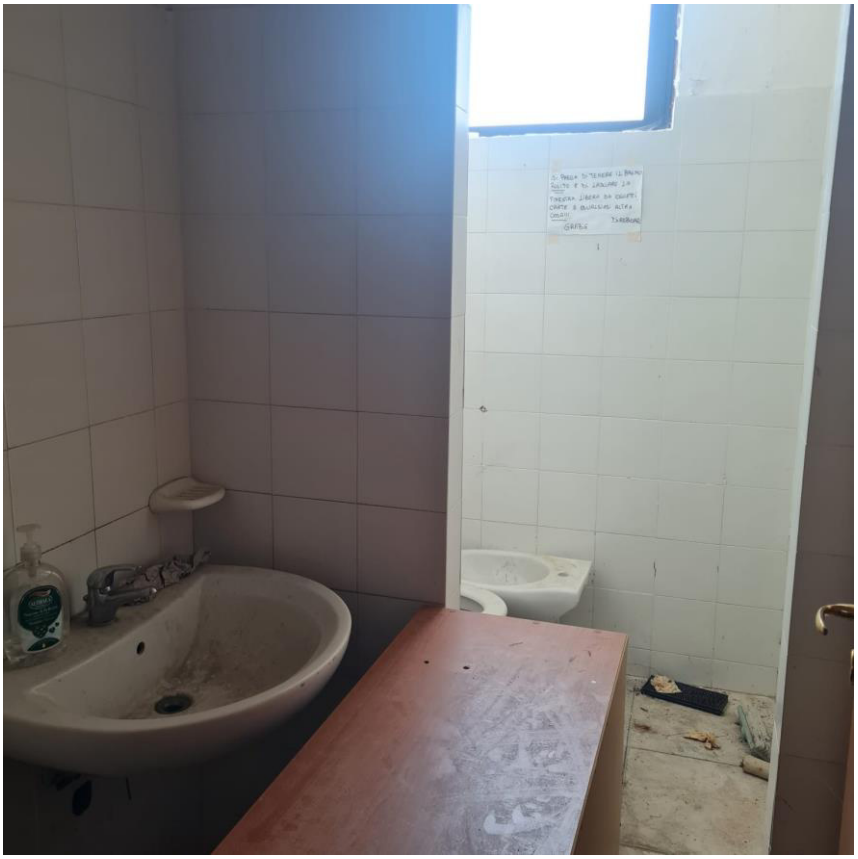


Foto 23: vista interna locale bagno piano inferiore

.



Foto 24: vista ingresso locale bagno piano superiore

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0

TRIBUNALE CIVILE DI COSENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE: Dott. Giuseppe Sicilia

PROCEDIMENTO CIVILE n° 64/2013

VERBALE DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI

L'anno duemilaventiquattro, il giorno ventisei del mese di aprile (26/04/2024) alle ore 15:00, così come concordato, sono convenuti sui luoghi oggetto di esecuzione, sito in Rende, contrada Lecco, Via Bottego n°4 i Signori:

- dott.ssa Concetta Eleonora Aramini, in qualità di delegata alla vendita;
- ing. Roberto Scornajenghi, in qualità di C.T.U.

Dopo aver chiesto i questi posti del Signor Giudice, il C.T.U. procede ad eseguire misurazioni dell'immobile e fotografie dello stesso allo scopo di poter effettuare la perizia per la determinazione del valore di mercato attualizzato alle condizioni in cui versa l'immobile. Il C.T.U. si riserva di effettuare ulteriori sopralluoghi per meglio verificare le condizioni dell'immobile.

Del che si è redatto il presente verbale che, previa lettura, viene sottoscritto dalle parti intervenute in luogo di accettazione alle ore 16:00

Eleonora Aramini Roberto Scornajenghi

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0051284 del 16/02/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rende

Contrada Lecco civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 13
Particella: 584
Subalterno: 1

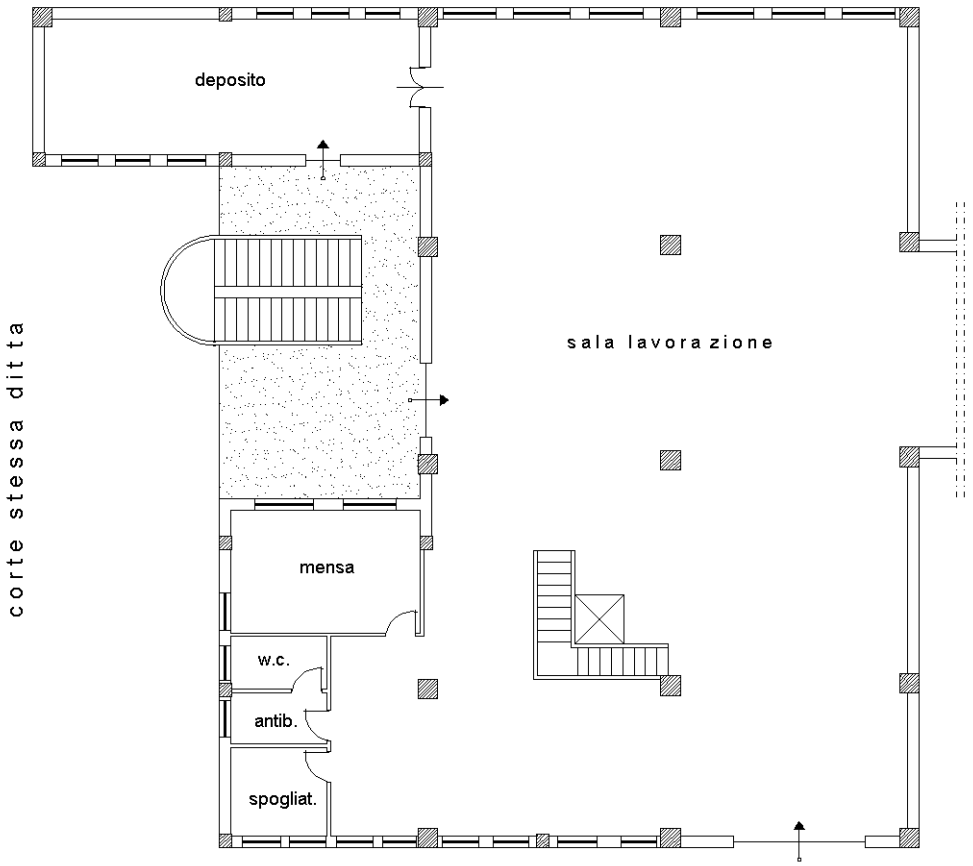
Compilata da:
Santoro Bruno

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Cosenza N. 743

Scheda n. 1 Scala 1:200

corte stessa ditta



corte stessa ditta

PIANTA PIANO TERRA

(H = mt. 4,00)



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2024 - Comune di RENDE(H235) - < Foglio 13 - Particella 584 - Subalterno 1 >
Firmato Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0

Data: 13/05/2024 - n. T392125 - Richiedente: CVLPQL68R08D123U

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Cosenza

Dichiarazione protocollo n. CS0051284 del 16/02/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Rende

Contrada Lecco civ. SNC

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 13
Particella: 584
Subalterno: 1

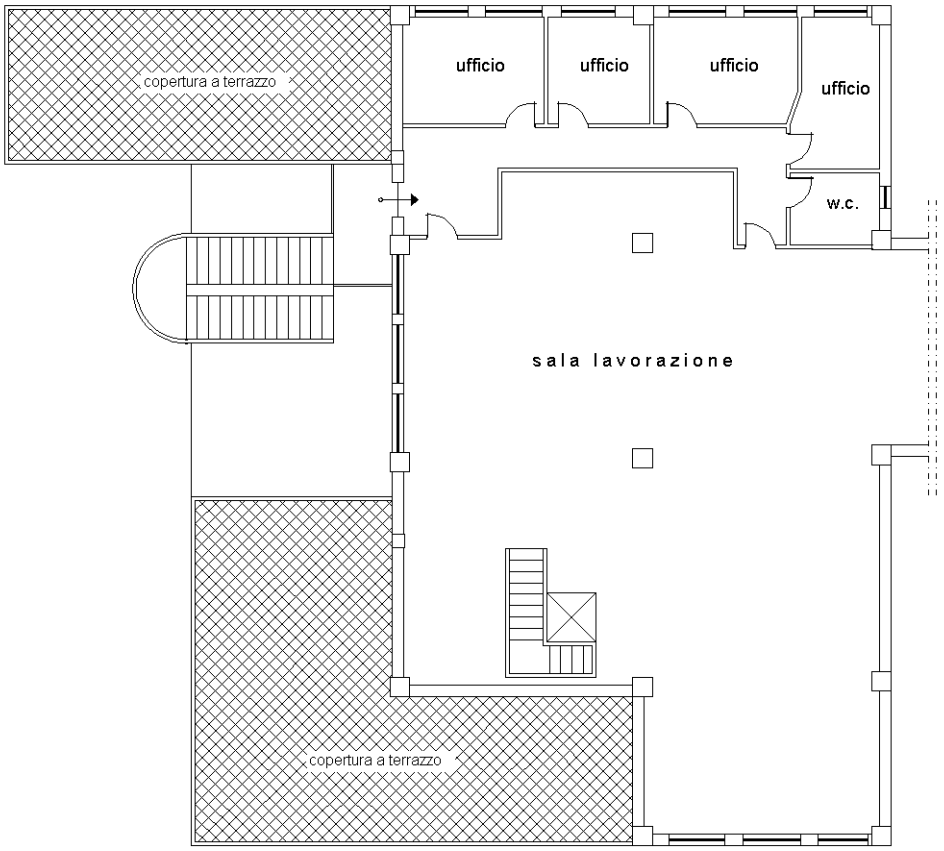
Compilata da:
Santoro Bruno

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Cosenza N. 743

Scheda n. 2 Scala 1:200

corte stessa ditta



corte stessa ditta

corte stessa ditta

U.I.U. - stessa ditta

corte stessa ditta

PIANTA PIANO PRIMO

(H = mt. 4,00)

ORIENTAMENTO

Nord

scala di 1 : 200

Ultima planimetria in atti

Data: 13/05/2024 - n. T392125 - Richiedente: CVLPQL68R08D123U
Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/05/2024 - Comune di RENDE(H235) - < Foglio 13 - Particella 584 - Subalterno 1 >
Firmato Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2024

Dati della richiesta	**Comune di RENDE (Codice:H235)**
	Provincia di COSENZA
Catasto Fabbricati	**Foglio: 13 Particella: 584 Sub.: 1**

INTESTATO

1	SPADAFORA Paolo nato a COSENZA (CS) il 28/06/1969	SPDPLA69H28D086M*	(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 04/10/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**13**	**584**	**1**	**2**		**D/7**				**Euro 5.132,00**	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2007 Pratica n. CS0468286 in atti dal 04/10/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 54947.1/2007)

Indirizzo	CONTRADA LECCO n. SNC Piano T-1				
Notifica	Notifica in corso con protocollo n. CS0477537 del 11/10/2007	**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H235 - Foglio 13 - Particella 584

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/02/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**13**	**584**	**1**	**2**		**D/7**				**Euro 4.052,00**	COSTITUZIONE del 16/02/2007 Pratica n. CS0051284 in atti dal 16/02/2007 COSTITUZIONE (n. 436.1/2007)

Indirizzo	CONTRADA LECCO n. SNC Piano T-1				
Notifica		**Partita**		**Mod.58**	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)				

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0

Direzione Provinciale di Cosenza
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 08/05/2024

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/02/2007

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SPADAFORA Paolo nato a COSENZA (CS) il 28/06/1969	SPDPLA69H28D086M*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 16/02/2007 Pratica n. CS0051284 in atti dal 16/02/2007 COSTITUZIONE (n. 436.1/2007)		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: COSENZA

Comune: RENDE

Fascia/zona: Periferica/CONCIO STOCCHI-LECCO-PUONTO-CODA DI VOLPE-VALENTINI-ISOLETTA

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	400	700	L	1,9	3,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

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

Firmato Da: ROBERTO SCORNAJENGHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 719334f58739e0a0