

## 9. COLLESALVETTI - GUASTICCE VIA SPAGNA 6-10/22/48

### Inquadramento geografico

L'asset in oggetto è ubicato nella frazione di Guasticce, all'interno del territorio comunale di Collesalveti, Comune della provincia di Livorno.

Nello specifico il fabbricato è posizionato ai margini dell'agglomerato urbano nell'area industriale ove aveva sede in passato il complesso CMF del gruppo Iri-Finsider, operante nel settore delle costruzioni in acciaio. Detta area risulta ben collegata alla principale viabilità, essendo prossimo alla S.G.S. FI-PI-LI Livorno – Firenze ed alla Autostrada Genova-Rosignano M.mo.

Su tale area sono presenti numerose società di logistica e trasporti, tra cui la B-Cube, azienda multinazionale che si occupa di logistica integrata per la gestione della catena di distribuzione, presente a livello mondiale con più di 100 siti operativi e oltre 4000 dipendenti.

L'accesso al capannone avviene da Via Spagna.

Adiacente all'area in oggetto si trova inoltre l'Interporto Amerigo Vespucci

### Macrolocalizzazione



### Microlocalizzazione



### Descrizione

Costituiscono oggetto di perizia due fabbricati posti entrambi su Via Spagna, rispettivamente al civico dal 10 al 22 e al civico 48, di forma rettangolare, l'uno su 3 piani fuori terra e l'altro su 2 piani fuori terra con struttura portante in c.a., tamponamenti in muratura e copertura piana tipo "shed". L'immobile è corredato da un piazzale asfaltato sul fronte tergale ove sono presenti i posti auto (posti all'interno della recinzione e quindi con limitata commerciabilità).

L'area è provvista di recinzione costituita da muretto in cemento armato e soprastante cancellata metallica, provvista di due accessi carrabili e pedonali dotati di cancello automatico.

Il riscaldamento ed il raffreddamento vengono realizzati ad aria, con impianto di distribuzione a bocchette. Le finiture interne comprendono pavimentazione in piastrelle di gres per gli uffici e piastrelle di ceramica per i servizi igienici; i serramenti interni sono in legno laccato bianco e quelli esterni risultano realizzati in alluminio con vetro-camera; i divisori interni presentano diverse tipologie: cartongesso tinteggiato e muratura per le zone adibite a servizi igienici; le controsoffittature ospitano gli impianti di condizionamento dell'aria e di illuminazione.

L'immobile è dotato di impianti idrosanitario, elettrico, di riscaldamento e raffreddamento dell'aria, telefonico, rete dati. La dotazione impiantistica è in linea con lo standard per le unità similari.

Dal punto di vista conservativo, sulla base del sopralluogo esterno ed interno da noi condotto (nel 2021) e in virtù di quanto è stato possibile rilevare dalla documentazione fornita, si può affermare che il complesso immobiliare versa in uno stato manutentivo sufficiente. Si segnala comunque, soprattutto nei locali a piano terra, segni di umidità di risalita.

**Report Fotografico**  
(riferito alla *site visit* 2021)

*Viste esterne*



*Viste interne*



## Inquadramento catastale

L'asset risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Collesalveti (LI) nel modo seguente:

Foglio #	Mapplae #	Subalterno #	Categoria #	Classe #	Consistenza #	Superficie mq	Rendita €	Intestato
29	50	606	A/10	U	5,5	133	2.030,97	S.P.I.L. S.P.A
29	50	612	A/10	U	7	177	2.584,87	S.P.I.L. S.P.A
29	50	613	A/10	U	2,5	67	923,17	S.P.I.L. S.P.A
29	50	618	A/10	U	7	182	2.584,87	S.P.I.L. S.P.A
29	50	620	A/10	U	3,5	96	1.292,43	S.P.I.L. S.P.A
29	50	672	A/10	U	4	100	1.477,07	S.P.I.L. S.P.A
29	50	673	D/8				11.880,00	S.P.I.L. S.P.A
30	370	624						
30	112	607	C/6	2	11	12	13,07	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
30	445	613						
30	112	608	C/6	2	11	12	13,07	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
30	112	609	C/6	2	11	12	13,07	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
30	112	610	C/6	2	11	12	13,07	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
30	112	611	C/6	2	11	12	13,07	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
30	112	612	C/6	2	11	12	13,07	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
30	112	613	C/6	2	11	12	13,07	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
30	112	614	C/6	2	11	12	13,07	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
30	112	615	C/6	2	11	12	13,07	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
30	112	616	C/6	2	11	12	13,07	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
30	112	619	C/3	2	256	248	713,95	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
30	112	624	A/10	U	3,5	72	1.292,43	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
30	112	625	A/10	U	3,5	73	1.292,43	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
30	112	626	A/10	U	3,5	73	1.292,43	PORTO INDUSTRIALE DI LIVORNO S.P.A.
30	369	616	C/2	7	16	17	53,71	S.P.I.L. S.P.A
29	50	628	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	629	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	630	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	633	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	634	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	635	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	636	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	637	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	638	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	639	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	640	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	641	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	643	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	644	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	645	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A

29	50	646	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	647	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	648	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	649	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	650	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	651	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	652	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	653	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	654	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	657	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	658	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	659	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	660	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	661	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	662	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	663	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	664	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	665	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	666	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	667	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29	50	668	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	370	609	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	370	610	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	370	611	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	370	612	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	370	618	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	370	619	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	370	620	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	370	621	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	369	605	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	369	606	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	369	607	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	369	608	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	369	609	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	369	610	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	369	611	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	369	612	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	369	613	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29/30	50/370	642/608	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
29/30	50/370	669/617	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A
30	369/370	604/613	C/6	1	11	11	9,66	S.P.I.L. S.P.A

## Consistenze

I dati relativi alle consistenze sono stati evinti dalla documentazione fornita dalla Committente. Laddove necessario si è proceduto a rendere omogenee tra loro le superfici con destinazioni d'uso diverse, attraverso l'utilizzo di opportuni coefficienti di apprezzamento o di deprezzamento.

n. progr.unità	Piano	Foglio	Mappale	Sub	Tipologia	Destinazione d'Uso	Superficie Lorda Coperta Mq	K	Superficie P.auto Mq	K	Superficie Commerciale Mq
1	0	29	50	606	Direzionale	Ufficio	140,00	1,00			140,00
2	1	29	50	612	Direzionale	Ufficio	189,00	1,00			189,00
3	1	29	50	613	Direzionale	Ufficio	75,00	1,00			75,00
4	2	29	50	618	Direzionale	Ufficio	189,00	1,00			189,00
5	2	29	50	620	Direzionale	Ufficio	100,00	1,00			100,00
6	1	29	50	672	Direzionale	Ufficio	100,00	1,00			100,00
7	0-1-2	29	50	673	Destinazione speciale	Call center	1685,00	1,00			1685,00
		30	370	624							
8	0	30	112	607	Posto auto	Posto auto scoperto			11,00	0,50	5,50
			445	613							
9	0	30	112	608	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
10	0	30	112	609	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
11	0	30	112	610	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
12	0	30	112	611	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
13	0	30	112	612	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
14	0	30	112	613	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
15	0	30	112	614	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
16	0	30	112	615	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
17	0	30	112	616	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
18	0	30	112	619	Laboratorio	Laboratorio	272,22	1,00			272,22
19	1	30	112	624	Direzionale	Ufficio	79,85	1,00			79,85
20	1	30	112	625	Direzionale	Ufficio	79,88	1,00			79,88
21	1	30	112	626	Direzionale	Ufficio	90,96	1,00			90,96
22	0	30	369	616	Locale di deposito	Locale di deposito	16,00	1,00			16,00
23	0	29	50	628	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
24	0	29	50	629	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
25	0	29	50	630	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
26	0	29	50	633	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
27	0	29	50	634	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
28	0	29	50	635	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
29	0	29	50	636	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
30	0	29	50	637	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
31	0	29	50	638	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
32	0	29	50	639	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
33	0	29	50	640	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
34	0	29	50	641	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
35	0	29	50	643	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
36	0	29	50	644	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
37	0	29	50	645	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
38	0	29	50	646	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
39	0	29	50	647	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
40	0	29	50	648	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
41	0	29	50	649	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
42	0	29	50	650	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
43	0	29	50	651	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
44	0	29	50	652	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
45	0	29	50	653	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
46	0	29	50	654	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
47	0	29	50	657	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
48	0	29	50	658	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
49	0	29	50	659	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
50	0	29	50	660	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
51	0	29	50	661	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
52	0	29	50	662	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
53	0	29	50	663	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
54	0	29	50	664	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
55	0	29	50	665	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
56	0	29	50	666	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
57	0	29	50	667	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
58	0	29	50	668	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
59	0	30	370	609	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
60	0	30	370	610	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00

n. progr. unità	Piano	Foglio	Mappale	Sub	Tipologia	Destinazione d'Uso	Superficie Lorda Coperta Mq	K	Superficie P. auto Mq	K	Superficie Commerciale Mq
61	0	30	370	611	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
62	0	30	370	612	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
63	0	30	370	618	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
64	0	30	370	619	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
65	0	30	370	620	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
66	0	30	370	621	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
67	0	30	369	605	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
68	0	30	369	606	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
69	0	30	369	607	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
70	0	30	369	608	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
71	0	30	369	609	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
72	0	30	369	610	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
73	0	30	369	611	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
74	0	30	369	612	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
75	0	30	369	613	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
76	0	29/30	50/370	642/608	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
77	0	29/30	50/370	669/617	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
78	0	30	369/370	604/613	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00
<b>TOTALE</b>							<b>3.016,91</b>		<b>726,00</b>		<b>3.737,41</b>

### Inquadramento Urbanistico

Dall'indagine urbanistica effettuata risulta che, ai sensi del Regolamento urbanistico del Comune di Collesalveti adottato con D.C.C. nr. 53 del 31/07/2018 e approvato con D.C.C. nr. 94 del 30/11/2018 con pubblicazione sul BURT nr. 1 del 03/01/2019, la proprietà risulta ricadente e normata come segue:

- Art. 172 – Funzioni industriali - artigianali



### Art. 172. – Funzioni Industriali – Artigianali – (IA).

Sono funzioni assegnate a parti del territorio destinate ad insediamenti con prevalente funzione produttiva di tipo artigianale ed industriale.

Le funzioni ammesse sono le seguenti:

- B2 *terziario*
- C6 *attrezzature per il tempo libero: con esclusione delle discoteche e cinema*
- C7 *standard urbanistici,*
- D2 *attività di somministrazione: con esclusione di osterie e gelaterie*
- D3 *commercio al dettaglio non alimentare: limitatamente a stampa, libri e riviste*
- D4 *commercio con magazzino o deposito oltre 150 mq. di sup.*
- D6 *distributori di carburante e servizi alle auto*
- E *commercio all'ingrosso*
- F *industriale: con esclusione di F1*
  
- Fa *artigianale*
- H *di servizio* le attività H3 sono consentite limitatamente agli impianti pubblici di depurazione di acque reflue urbane o di impianti anche privati di depurazione di acque reflue domestiche o ad esse assimilate, a servizio di insediamenti, installazioni o edifici isolati, comunque adeguati alla normativa vigente in materia.

---

Per le attività con funzioni di tipo D4), E) ed F), solo per superfici coperte superiori a 2.500 mq. destinate ad attività, sono consentite funzioni residenziali, esclusivamente destinate al personale di sorveglianza, con vincolo pertinenziale con la funzione prevalente, integrate con la struttura architettonica del complesso industriale, fino ad una SUL di mq. 110.

In deroga a quanto disposto al comma precedente in materia di superfici coperte destinate alle attività produttive, per le sole attività D4), E) ed F), che per motivate e documentabili esigenze gestionali e produttive e/o per disposizioni normative, regolamentari o prescrizioni d'esercizio impartite dalle autorità competenti in materia di sicurezza, salute e tutela ambientale, necessitano di un presidio continuativo al ciclo produttivo, è consentita la realizzazione di un alloggio destinato al personale di sorveglianza. Tale alloggio dovrà comunque essere legato con vincolo pertinenziale all'attività produttiva prevalente, ed essere integrato con la struttura architettonica del complesso industriale, senza che ciò comporti la realizzazione di nuova SUL.

Non sono in alcun modo ammesse funzioni ed attività che diano luogo ad emissioni di sostanze nocive.

## Criteri di valutazione

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione, in funzione sia della tipologia edilizia ed urbanistica del cespite, sia della liquidità e capacità del mercato di riferimento di produrre informazioni utilizzabili quali comparativi per il cespite oggetto di stima (comparable). Per i vari assets inclusi nel portafoglio immobiliare in oggetto sono stati adottati i seguenti metodi valutativi:

### Market Comparison Approach (M.C.A.)

In particolare, il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato ottenuto attraverso l'applicazione del metodo comparativo Market Comparison Approach (M.C.A.) basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso segmento di mercato o su piazze concorrenziali, attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti da tali indagini per mezzo di coefficienti che tengano conto delle differenze rispetto al bene in esame. Al fine di accertare il valore, Yard Reaas S.p.a. ha effettuato un sopralluogo nel segmento territoriale per rilevare la situazione immobiliare alla data attuale (qualità, condizioni, caratteristiche, destinazione d'uso, ecc...). L'asset è stato stimato sulla base del suo attuale stato e delle sue odierne caratteristiche intrinseche.

## Il mercato immobiliare di riferimento

### Fonti Istituzionali (O.M.I.)

L'analisi effettuata sulle pubblicazioni dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate individua per la microzona in oggetto i seguenti valori:

Comune/Zona	tipologia	stato	valore mercato €/mq		valore locazione €/mq/a	
			min	max	min	max
Collesalvetti zona D1/periferica	Capannoni industriali	Ottimo	700,00	880,00	31,20	39,60
	Uffici	Ottimo	1.300,00	1.600,00	78,00	98,40

## Comparables

Le indagini di mercato svolte nelle vicinanze dell'asset oggetto di analisi hanno portato ad individuare diversi immobili assimilabili all'unità in oggetto.

I prezzi medi rilevati hanno evidenziato un range medio dei valori di vendita compresi tra i 800,00 €/mq e i 1.400,00 €/mq variabili in funzione della metratura, del livello di finiture, dello stato manutentivo e dell'ubicazione.

TIPOLOGIA	RIF.N.	COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	PREZZO DI VENDITA	PARAMETRO UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€	€/mq
VENDITA	1	Collesalveti	via Spagna	direzionale	buono	1.500,00	2.100.000,00	1.400,00
	2	Collesalveti	via Spagna	ufficio	buono	120,00	105.000,00	875,00
	3	Collesalveti	via Spagna	ufficio	buono	70,00	88.000,00	1.257,14

TIPOLOGIA		COMUNE	INDIRIZZO	DESTINAZIONE D'USO	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE	CANONE	CANONE UNITARIO
#	#	#	#	#	#	mq	€/anno	€/mq/anno
LOCAZIONE	1	Collesalveti	via Spagna	ufficio	buono	120,00	7.200,00	60,00
	2	Collesalveti	-	ufficio	buono	100,00	7.200,00	72,00
	3	Collesalveti	via Firenze	ufficio	buono	90,00	10.800,00	120,00

### Valutazione dell'asset

La determinazione del valore di mercato dell'asset immobiliare in oggetto è stata effettuata attraverso l'applicazione del metodo Market Comparison Approach (M.C.A.).

Le indagini di mercato svolte nelle vicinanze dell'asset oggetto di analisi hanno portato ad individuare alcuni immobili maggiormente e direttamente comparabili con quello oggetto di stima.

Attraverso un processo di omogeneizzazione dei parametri di mercato desunti da tali indagini per mezzo di coefficienti che tengano conto delle differenze di localizzazione, stato conservativo e taglio dimensionale rispetto al bene in esame, si è pervenuti all'individuazione di un parametro unitario di 900,00 €/mq.

Si ritiene che tale valore sia la giusta espressione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene.

Alla luce delle analisi condotte il valore di mercato del complesso immobiliare è risultato complessivamente pari ad **€ 2.980.000,00 (Euro duemilioninovecentottantamila/00)** come meglio rappresentato nella tabella a seguire.

Oltre al valore di mercato si è proceduto a considerare una percentuale di sconto di pronto realizzo ipotizzando una vendita rapida e una percentuale di sconto giudiziale ipotizzando una vendita tramite asta giudiziale.

n. progr. unità	Piano	Foglio	Mappale	Sub	Tipologia	Destinazione d'Uso	Superficie Lorda Coperta Mq	K	Superficie P.auto Mq	K	Superficie Commerciale Mq	Valore di Mercato €/mq	Valore di Mercato €
1	0	29	50	606	Direzionale	Ufficio	140,00	1,00			140,00	900	126.000,00
2	1	29	50	612	Direzionale	Ufficio	189,00	1,00			189,00	900	170.100,00
3	1	29	50	613	Direzionale	Ufficio	75,00	1,00			75,00	900	67.500,00
4	2	29	50	618	Direzionale	Ufficio	189,00	1,00			189,00	900	170.100,00
5	2	29	50	620	Direzionale	Ufficio	100,00	1,00			100,00	900	90.000,00
6	1	29	50	672	Direzionale	Ufficio	100,00	1,00			100,00	900	90.000,00
7	0-1-2	29	50	673	Destinazione speciale	Call center	1685,00	1,00			1685,00	900	1.516.500,00
		30	370	624									
8	0	30	112	607	Posto auto	Posto auto scoperto			11,00	0,50	5,50	450	2.475,00
			445	613									
9	0	30	112	608	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
10	0	30	112	609	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
11	0	30	112	610	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
12	0	30	112	611	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
13	0	30	112	612	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
14	0	30	112	613	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
15	0	30	112	614	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
16	0	30	112	615	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
17	0	30	112	616	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
18	0	30	112	619	Laboratorio	Laboratorio	272,22	1,00			272,22	700	190.554,00
19	1	30	112	624	Direzionale	Ufficio	79,85	1,00			79,85	900	71.865,00
20	1	30	112	625	Direzionale	Ufficio	79,88	1,00			79,88	900	71.892,00
21	1	30	112	626	Direzionale	Ufficio	90,96	1,00			90,96	900	81.864,00
22	0	30	369	616	Locale di deposito	Locale di deposito	16,00	1,00			16,00	600	9.600,00
23	0	29	50	628	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
24	0	29	50	629	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
25	0	29	50	630	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
26	0	29	50	633	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
27	0	29	50	634	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
28	0	29	50	635	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
29	0	29	50	636	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
30	0	29	50	637	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
31	0	29	50	638	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
32	0	29	50	639	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
33	0	29	50	640	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
34	0	29	50	641	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
35	0	29	50	643	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
36	0	29	50	644	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
37	0	29	50	645	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
38	0	29	50	646	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
39	0	29	50	647	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
40	0	29	50	648	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
41	0	29	50	649	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
42	0	29	50	650	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
43	0	29	50	651	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
44	0	29	50	652	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
45	0	29	50	653	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
46	0	29	50	654	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
47	0	29	50	657	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
48	0	29	50	658	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
49	0	29	50	659	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
50	0	29	50	660	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
51	0	29	50	661	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
52	0	29	50	662	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
53	0	29	50	663	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
54	0	29	50	664	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
55	0	29	50	665	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
56	0	29	50	666	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
57	0	29	50	667	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
58	0	29	50	668	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
59	0	30	370	609	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
60	0	30	370	610	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
61	0	30	370	611	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
62	0	30	370	612	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
63	0	30	370	618	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
64	0	30	370	619	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
65	0	30	370	620	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
66	0	30	370	621	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
67	0	30	369	605	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
68	0	30	369	606	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
69	0	30	369	607	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
70	0	30	369	608	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
71	0	30	369	609	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
72	0	30	369	610	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
73	0	30	369	611	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
74	0	30	369	612	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
75	0	30	369	613	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
76	0	29/30	50/370	642/608	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
77	0	29/30	50/370	669/617	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
78	0	30	369/370	604/613	Posto auto	Posto auto			11,00	1,00	11,00	450	4.950,00
<b>TOTALE</b>							<b>3.016,91</b>		<b>726,00</b>		<b>3.737,41</b>		<b>2.980.000,00</b>