

02

PERIZIA ESTIMATIVA

IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE (D/8)

sito in Via Giuseppe Garibaldi n. 47
Comune di Ponte San Pietro

di proprietà della società
[REDACTED]

Data Valutazione: 10 Luglio 2018



Studio Dott. Arch. Danilo Salvoni
[REDACTED]



CERTIFICATO DI PERIZIA

Data del Rapporto	10 Luglio 2018
Destinatario	[REDACTED]
Proprietà	[REDACTED]
Descrizione dell'Oggetto di Valutazione	<p>Complesso immobiliare avente destinazione commerciale con annessi spazi aventi funzione di magazzino/deposito e unità immobiliari a destinazione residenziale, sito in Via G. Garibaldi n. 47 – Ponte San Pietro (BG); alla data della redazione della presente perizia l'immobile risultava utilizzato per l'esercizio dell'attività aziendale inerente la vendita al dettaglio di generi alimentari e prodotti tessili e di abbigliamento.</p>
Incarico	<p>Conferito in data 02 maggio 2018, dal Dott. [REDACTED] di Presidente del Consiglio di Amministrazione della [REDACTED]</p> <p>Le richieste contenute nel disciplinare d'incarico in ordine ai temi di valutazione, risultano essere le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none">- individuazione del valore di mercato del bene in un'ottica liquidatoria;- previsione del valore di vendita del bene in caso di esecuzione di asta a seguito di procedura di cui all'art. 107 della Legge Fallimentare;- determinazione del canone di locazione dell'immobile;- determinazione dei costi necessari per:<ul style="list-style-type: none">a) smantellamento delle attrezzature e dei beni mobili presenti all'interno dell'immobileb) trasporto delle attrezzature e dei beni mobili in deposito o in diverso punto venditac) allestimento e montaggio delle attrezzature e dei beni mobili in diverso punto vendita
Assunzioni, Limitazioni e Presupposti di Valutazione	<p>A base e supporto della presente relazione peritale, abbiamo assunto tutte le informazioni e la documentazione tecnica ed amministrativa fornitaci dalla [REDACTED] documentazione successivamente da noi verificata a seguito di accesso e presa visione degli atti depositati presso gli uffici degli enti interessati (Comuni, Agenzia del Territorio, Agenzia delle Entrate, ecc.).</p>



CERTIFICATO DI PERIZIA

Assunzioni, Limitazioni e Presupposti di Valutazione

Le attività di verifica della documentazione tecnico/amministrativa e i sopralluoghi effettuati sul bene, hanno consentito di individuare e accertare i coefficienti e i parametri tecnici ed economici da assumere come fondamento per le analisi che hanno portato alla determinazione del suo valore.

Il presupposto di valutazione del bene è quello dell'individuazione del suo valore in caso di vendita liquidatoria.

Per quanto attiene alle limitazioni, si evidenzia che:

- la valutazione ha riguardato esclusivamente i beni immobili di proprietà della Cooperativa;
- le verifiche tecniche hanno riguardato la conformità edilizia, urbanistica e catastale dei beni, non sono state richieste e pertanto non si sono effettuate indagini/verifiche in ordine:
 - all'esistenza di ipoteche, gravami e/o servitù di qualsiasi genere che ne possano limitare la commerciabilità.
 - all'esistenza delle certificazioni di conformità delle parti impiantistiche nonché, verifiche in ordine al rispetto delle vigenti legislazioni in materia antincendio e antisismica.
 - alla natura e composizione dei materiali, con particolare riferimento alla eventuale presenza di amianto negli elementi costitutivi dell'edificio.
- la valutazione ha altresì come presupposto l'assenza di una garanzia per eventuali vizi e difetti dell'immobile.

Qualifiche del Valutatore

Lo scrivente Dott. Arch. Danilo Salvoni, è iscritto dall'anno 1998 all'elenco dei consulenti tecnici del Tribunale di Bergamo, nella Categoria "Immobili e Impianti Industriali".

Ha inoltre in essere incarichi continuativi con importanti istituzioni finanziarie, bancarie e assicurative in materia di valutazione di asset industriali.

Nell'ambito delle succitate funzioni/incarichi, ha acquisito una ventennale esperienza nella valutazione di immobili industriali/commerciali, impianti e macchinari asserviti ad attività industriali di diverso genere.

Dichiara pertanto di possedere le qualifiche, le capacità e le conoscenze necessarie per potere effettuare in modo completo, competente ed esaustivo l'incarico conferitogli.



CERTIFICATO DI PERIZIA

Indipendenza

Lo scrivente non ha mai precedentemente eseguito valutazioni inerenti l'attività o i beni della [REDACTED] o di sue società controllate e/o controllanti, ne ha interessi presenti o futuri derivanti dall'espletamento del presente incarico.

Altresì non ha in essere contratti di consulenza con altre società o competitor del settore in cui opera la [REDACTED]

In ragione di quanto sopra esposto, attesta e dichiara, ai sensi della vigente legislazione in materia, che non sussistono ragioni di incompatibilità né di potenziale conflitto di interessi per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

Reliance

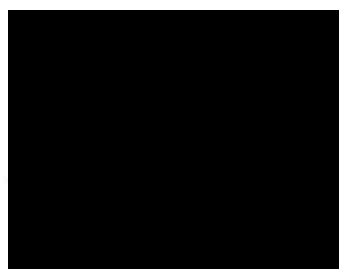
Il presente rapporto di valutazione è stato prodotto esclusivamente per necessità riferibili alla [REDACTED] si declinano pertanto responsabilità in relazione all'utilizzo dei contenuti dello stesso o di sue parti nei confronti di terzi.

Pubblicazione

Il presente rapporto di valutazione non può essere pubblicato o riprodotto in qualsiasi modo, né integralmente né in parte, senza la nostra preventiva approvazione e quella della proprietà.

Bergamo, lì 10 luglio 2018

Il Valutatore



La presente perizia è stata redatta ad uso esclusivo della [REDACTED] in piena conformità ed ottemperanza ai contenuti di cui al contratto di incarico sottoscritto in data 02 maggio 2018.

La perizia è stata fornita sul presupposto che sarà utilizzata esclusivamente dalla [REDACTED] e che nessun altro soggetto terzo potrà farvi affidamento (Reliance), a meno che non in possesso della nostra autorizzazione scritta.



RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Dott. Arch. Danilo Salvoni, [REDACTED] in [REDACTED] in accettazione dell'incarico conferitogli in data 02 maggio 2018 dalla [REDACTED] disponeva l'inizio delle operazioni peritali effettuando i dovuti sopralluoghi sui beni immobili siti in Via Giuseppe Garibaldi n. 47 – Comune di Ponte San Pietro.

A definizione della richiesta formulatami ho provveduto a:

- identificare i beni immobili oggetto di accertamento;
- effettuare i dovuti rilievi strumentali degli immobili;
- verificarne la conformità edilizia ed urbanistica;
- verificarne la conformità catastale;
- effettuare le dovute indagini del mercato immobiliare con riferimento all'ambito territoriale di allocazione e in relazione alle caratteristiche dei beni;
- individuare i parametri tecnici ed economici e le analisi utilizzate per la determinazione del valore di mercato del bene;
- comparare i valori individuati con quelli espressi dal mercato ai fini di accertarne e attestarne la congruità.
- individuare e determinare i coefficienti di adeguamento dei valori di mercato in ragione della tipologia di vendita ipotizzata (liquidatoria).

Stante la natura del mandato conferitomi, al fine di effettuare le opportune verifiche in ordine alla conformità edilizia ed architettonica dei beni, ho richiesto ed eseguito l'accesso ai competenti uffici comunali per verificare la conformità della documentazione tecnica ed amministrativa depositata rispetto a quanto effettivamente realizzato.

Per quanto concerne il reperimento dell'ulteriore documentazione necessaria all'assolvimento dell'incarico, si specifica che la stessa è stata acquisita mediante accesso telematico ai portali dei siti ufficiali degli enti interessati (Agenzia del Territorio, ecc.).

Dalle verifiche effettuate presso i competenti uffici dei registri immobiliari, risulta che il cespite immobiliare oggetto della presente relazione peritale, risulta così allibrato:

N.C.E.U. del Comune Censuario di Ponte San Pietro (BG) – piena proprietà

1. immobile a destinazione commerciale/deposito sito in Via G. Garibaldi n. 47, catastalmente identificato al:

foglio 6 mappali n. 285 sub. 1, 409, 697 e 994 sub. 1 Categoria D/8;

2. immobili a destinazione residenziale sito in Via G. Garibaldi n. 47, catastalmente identificato al:

foglio 6 mappale n. 285 sub. 5 Categoria A/4;

foglio 6 mappale n. 285 sub. 6 Categoria A/4;

foglio 6 mappale n. 285 sub. 7 Categoria A/4;

Tutto ciò premesso, si è provveduto a redigere per i succitati beni immobili una schedatura riportante i dati essenziali per la loro corretta individuazione e per la successiva determinazione del loro valore, trattando per ogni cespite i seguenti argomenti:

1) DESCRIZIONE BENI IMMOBILI.

- 1.1 ubicazione
- 1.2 accertamenti catastali
- 1.3 titolo di provenienza
- 1.4 descrizione del bene
- 1.5 situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi
- 1.6 descrizione delle difformità edilizie e catastali
- 1.7 dati dimensionali e verifica delle superfici

2) VALUTAZIONI.

- 2.1 criteri e metodologie di stima
- 2.2 analisi del mercato immobiliare
- 2.3 metodologia estimativa adottata
- 2.4 determinazione valore del cespite immobiliare
- 2.5 determinazione canone di locazione
- 2.6 determinazione dei costi di smantellamento e riallestimento

3) RIEPILOGO.

4) ALLEGATI.

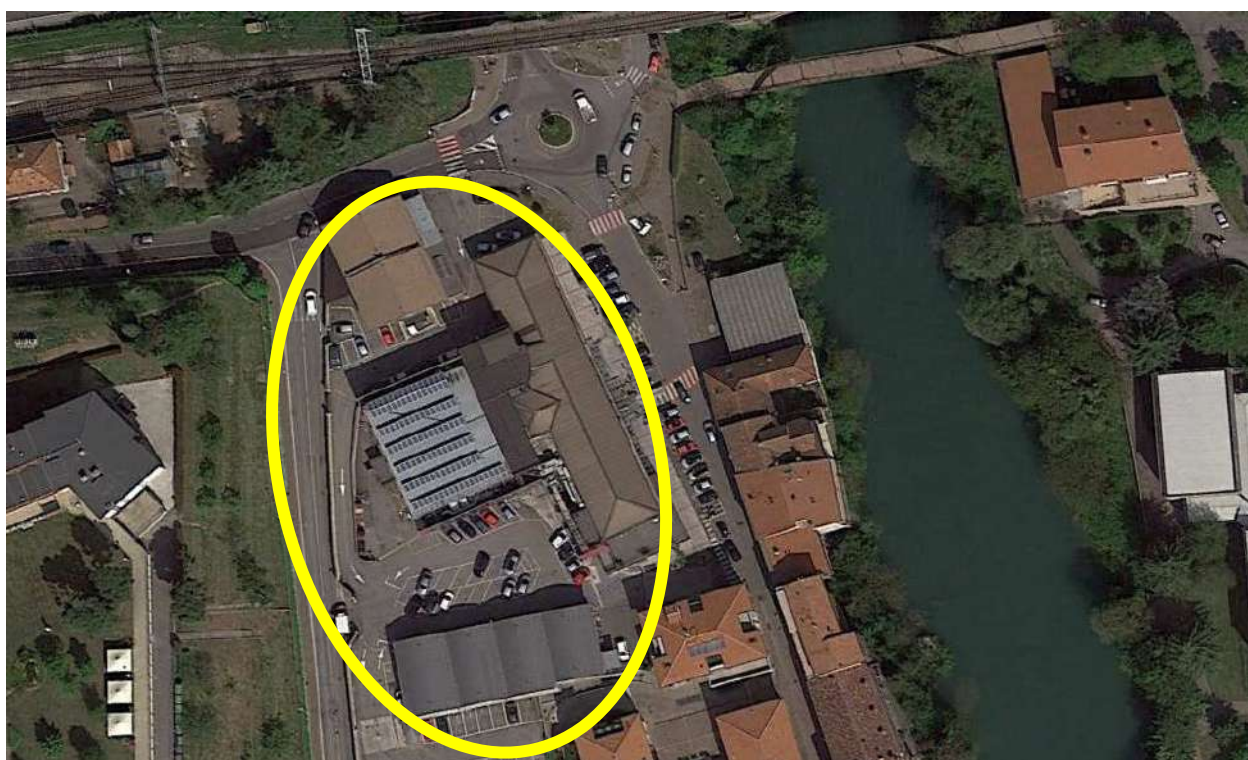
- 4.1 documentazione fotografica
- 4.2 planimetrie e visure catastali
- 4.3 planimetrie di rilievo
- 4.4 provvedimenti abilitativi
- 4.5 atto di provenienza

Comune di Ponte San Pietro (BG), immobile a destinazione commerciale con annesso magazzino e unità immobiliari a destinazione residenziale sito in Via Giuseppe Garibaldi n. 47, catastalmente identificato al fg. 6, mappale n. 285 sub. 1, 409, 697, 994 sub. 1, 285 sub. 5, 6 e 7.

1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1 - Ubicazione: il complesso immobiliare oggetto di trattazione sorge in Via Giuseppe Garibaldi, all'interno del perimetro del centro storico del Comune di Ponte San Pietro; l'area di allocazione del complesso l'immobile è completamente urbanizzata e risulta dotata dei principali servizi di interesse pubblico.

Nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare, sono presenti numerose attività commerciali di vicinato.



1.2 - Accertamenti catastali: attualmente al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) del Comune censuario di Ponte San Pietro, il presente complesso immobiliare risulta catastalmente identificato nel seguente modo:

- | | | | | |
|------------|--|---------------|------------|------------|
| - foglio 6 | mappale 285 sub. 1, 409, 697, 994 sub. 1 | Categoria D/8 | Rendita €. | 38.970,00; |
| - foglio 6 | mappale 285 sub. 5 | Categoria A/4 | Rendita €. | 232,41; |
| - foglio 6 | mappale 285 sub. 6 | Categoria A/4 | Rendita €. | 284,05; |
| - foglio 6 | mappale 285 sub. 7 | Categoria A/4 | Rendita €. | 284,05; |

La piena proprietà (quota del 100%) delle succitate particelle immobiliari, alla data della visura (vedi allegato), risulta intestata a:

[REDACTED]

[REDACTED]

1.3 - Titolo di provenienza: per quanto attiene ai titoli di provenienza del ventennio antecedente, si rimanda all'elencazione aggiornata allegata alla presente relazione, specificando che la corrispondenza delle stesse è stata verificata dallo scrivente mediante visura telematica.

Nello specifico, si rileva che l'immobile oggetto di trattazione è pervenuto in proprietà alla [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto di fusione di società del 17.11.1995 a firma Notaio [REDACTED] – rep. n. 59352 e racc. n. 18357; con succitato atto [REDACTED], a seguito di fusione nella [REDACTED], conferiva a quest'ultima i beni immobili siti in Via G. Garibaldi n. 47 - Comune di Ponte San Pietro, così catastalmente identificati al N.C.E.U. fg. 6 mappale n. 258 sub. 1, 409, 697, 994 sub. 1, 285 sub. 5, 6 e 7.

1.4 - Descrizione del bene: il complesso immobiliare risulta costituito dall'edificio principale a destinazione commerciale sviluppatosi su tre piani di cui uno interrato, da un altro edificio con destinazione deposito e da un ulteriore edificio inutilizzato in cattivo stato di manutenzione, composto da un locale deposito al piano terra e da tre appartamenti ai piani superiori; completa la proprietà l'area pertinenziale esterna destinata a parcheggio.

Il complesso immobiliare risulta originariamente edificato prima del 1967, successivamente è stato interessato da un articolata serie di provvedimenti abilitativi succedutesi negli anni in ragione delle esigenze dell'attività esercitata.

Nello specifico di ogni edificio costituente il complesso immobiliare, si evidenzia che l'articolazione è la seguente:

Edificio principale destinato all'attività di vendita di generi alimentari e prodotti tessili

Suddetto edificio si sviluppa su tre piani dei quali due fuori terra ed uno interrato; al piano interrato si trovano una serie di locali tecnici, gli spogliatoi con annessi servizi igienici e un piccolo deposito.

Al piano terra si trova la principale superficie di vendita divisa tra generi alimentari e prodotti tessili, vi trovano allocazione anche dei locali tecnici e/o celle frigorifere; delle scale interne e un ascensore consentono il collegamento con il primo piano destinato alla vendita dei prodotti tessili e in cui trova allocazione anche una zona uffici.

Per quanto attiene alle finiture, si evidenzia che in generale sono di qualità corrente, nello specifico i serramenti sono in alluminio, le pavimentazioni della zona vendita dei generi alimentari sono costituite da piastrelle in klinker di valori colori, quelle della zona vendita dei prodotti tessili in laminato ligneo e nella zona uffici la pavimentazione è costituita da vecchie piastrelle in seminato di marmo, mentre nei locali al piano interrato la pavimentazione è realizzata con piastrelle in gres di colore chiaro.

Le pareti sono intonacate con malta a base cementizia successivamente tinteggiate con pittura lavabile di colore bianco; i soffitti del piano terra e primo sono controsoffittati con pannelli di gesso al fine di consentire e occultare il passaggio delle reti impiantistiche.

Il bene, così come desumibile dall'allegata documentazione fotografica, è in buono stato di conservazione e l'analisi delle parti impiantistiche, confermata dalle relative certificazioni di conformità agli atti della società, consente di attestarne la piena regolarità e funzionalità anche in relazione alla vigente normativa e legislazione in materia.

Edificio destinato a deposito merci

Suddetto edificio è allocato nel lato a sud del complesso immobiliare, risulta costituito da un capannone a maglia rettangolare con copertura a quattro archi in laterizio forato.

All'interno il fabbricato risulta suddiviso in quattro parti principali con funzione di deposito (di cui una anche soppalcata), oltre a una serie di locali tecnici e un locale destinato a cabina elettrica.

L'edificio è datato e le sue caratteristiche e finiture sono di qualità scadente, nello specifico le partizioni interne sono realizzate in blocchi di calcestruzzo grezzo non intonacato, la pavimentazione è in battuto di cemento e i serramenti sono in ferro.

Per suddetto edificio non è stata reperita la documentazione inerente la conformità delle parti impiantistiche, segnalando comunque che in occasione del sopralluogo gli impianti risultavano funzionanti.

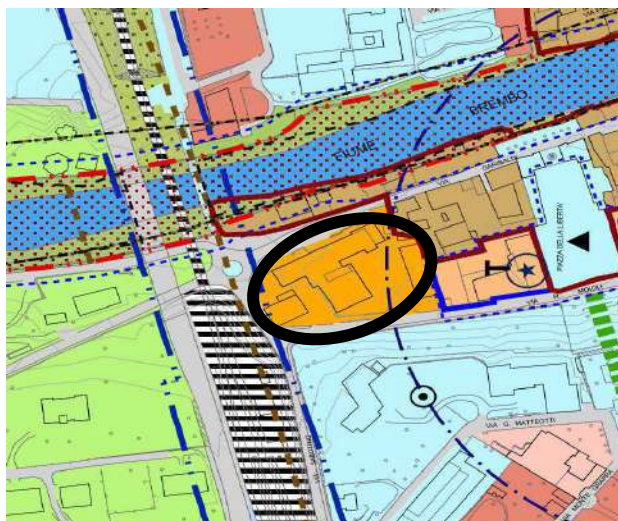
Edificio denominato ex Scuderie

Suddetto edificio è allocato nel lato nord del complesso immobiliare, risulta costituito da un edificio a maglia regolare edificato negli anni 50, che risulta così composto:

- piano terra, suddiviso in tre piccoli magazzini oltre al vano scala di collegamento ai piani superiori
- piano primo, trovano posto due unità immobiliari aventi destinazione residenziale da ristrutturare
- piano secondo, vi è un'altra un'altra unità immobiliare a destinazione residenziale da ristrutturare.

Si segnala che nel corso dell'anno 2011 sono stati installati due impianti fotovoltaici, uno in copertura e l'altro in facciata aventi rispettivamente potenza pari a 24,84 Kw e 44,16 Kw.

1.5 - Situazione urbanistica e provvedimenti abilitativi:



Dal punto di vista urbanistico, il vigente P.G.T. del Comune di Ponte San Pietro, adottato con Delibera di C.C. n. 46 del 28.11.2015 e successivamente approvato con Delibera di C.C. n. 42 del 30.07.2016, ha individuato e ricompreso l'area su cui sorge il bene immobile nella zona urbanistica definita "Sistema terziario e del commercio" le cui possibilità di intervento sono disciplinate dall'art. 5.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

Nello specifico, di seguito e per estratto si riporta quanto prescritto dall'art. 5.3, in particolare modo per quanto attiene alle destinazioni d'uso.

Sistema terziario e del commercio

Il sistema terziario del commercio comprende le attività commerciali presenti sul territorio comunale, incluse anche, dove esplicitamente indicato, medie superfici commerciali, centri commerciali, e magazzini connessi; le strutture per lo spettacolo, l'intrattenimento e lo sport; le attrezzature ricettive quali alberghi, ristoranti, bar e simili con relativi servizi integrati.

Destinazione d'uso principale: attività commerciali, anche medie e grandi superfici commerciali, dove esplicitamente indicato, centri commerciali, e magazzini connessi, secondo le definizioni di cui alla legislazione vigente; strutture per lo spettacolo, l'intrattenimento e lo sport; attrezzature ricettive quali alberghi, ristoranti, bar e simili con relativi servizi integrati.

Destinazione d'uso complementare: attività terziarie, direzionali; artigianato di servizio, attività paracommerciali; commercio di vicinato cinematografi, teatri, attività per congressi e simili, locali di svago e attività per il tempo libero; attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative; servizi pubblici e privati; attività di erogazione di cibi e bevande, esercizi pubblici, rivendite di tabacchi e di quotidiani e riviste;

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona: attività di produzione industriale; le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 "ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale" nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001 depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa; depositi di materiali a cielo aperto; destinazione residenziale ordinaria; attività di cash&carry e commercio all'ingrosso; attività agricole e di allevamento degli animali.

Nelle zone classificate dal Piano delle Regole come zona commerciale sono consentiti i completamenti dei lotti ineditati e per i fabbricati esistenti la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi, nei limiti e nelle quantità fissate dalle norme di piano.

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione sono subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato alla verifica del reperimento delle aree per servizi necessarie computando separatamente le diverse funzioni insediate e il relativo fabbisogno di servizi.

Per quanto attiene ai provvedimenti abilitativi rilasciati per la costruzione dell'immobile, agli atti del competente ufficio tecnico del Comune di Ponte San Pietro, risultano depositati:

- * Concessione Edilizia n. 92/91 prot. n. 6295 del 18.10.1991 (*ristrutturazione immobile principale*)
- * Concessione Edilizia n. 34/93 prot. n. 13078 del 16.03.1993 (*variante alla C.E. n. 92/91*)
- * Certificato di Agibilità pratica n. 92/91 e 34/93 rilasciato in data 20.05.1994.
- * Permesso di Costruire in Sanatoria n. 11/2009 del 04.06.2009 (*sanatoria per opere interne edificio principale*)
- * Denuncia Inizio Attività n. 57/2009 del 08.06.2009 (*adeguamento impianti tecnologici*);
- * Denuncia Inizio Attività n. 68/2009 del 07.07.2009 (*variante alla DIA n. 57/2009*);
- * Denuncia Inizio Attività n. 85/2009 del 10.08.2009 (*isolamenti, rifacimento copertura e imp.to fotovoltaico*)

- * Denuncia Inizio Attività n. 73/2010 del 04.11.2010 (*installazione pilomat area parcheggio*)
- * Denuncia Inizio Attività n. 04/2013 del 27.02.2013 (*variante alla DIA n. 85/2009 adeguamento imp. antincendio*)
- * Denuncia Inizio Attività n. 21/2013 del 22.05.2013 (*sistemazione aree esterne*)
- * Denuncia Inizio Attività n. 17/2014 del 28.05.2014 (*variante alla DIA n. 21/2013*)
- * Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 28/2012 del 12.10.2012 (*edificio ex Scuderie, sistemazione copertura e posa linee vita*)
- * Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 07/2013 del 14.03.2013 (*manutenzione straordinaria copertura e posa linee vita*)

Il complesso immobiliare risulta sprovvisto dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

1.6 – Descrizione delle difformità edilizie e catastali: le attività di sopralluogo e di rilievo dei locali del complesso immobiliare, effettuate sulla scorta dei vari provvedimenti abilitativi e delle planimetrie catastali, hanno consentito di appurare che sussistono le seguenti difformità:

- * *edilizio urbanistiche* - rispetto ai provvedimenti abilitativi, risultano presenti leggere difformità soprattutto al piano interrato dell'edificio principale.
- * *catastali* - La situazione catastale non è aggiornata e pertanto non conforme con lo stato di fatto e con i provvedimenti abilitativi; si evidenzia la necessità di effettuare un dettagliato rilievo delle aree esterne al fine di conformare le stesse alla situazione reale.

Lo scrivente perito, vuole comunque evidenziare che trattasi di piccole difformità sia edilizie che catastali che possono facilmente essere regolarizzate presentando apposite richieste agli enti interessati (Comune di Ponte San Pietro e Agenzia del Territorio).

I costi professionali e gli oneri da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale del presente cespite immobiliare, sono così stimabili:

a) presentazione di idonea provvedimento abilitativo al Comune di Ponte S. Pietro	€.	3.600,00
b) presentazione nuove schede per adeguamento catastale e rettifica aree esterne	€.	2.000,00
c) pratica rettifica catastale aree esterne	€.	3.200,00
d) redazione attestazioni di prestazione energetica edifici	€.	2.500,00
e) diritti di segreteria, oneri, spese varie correlate alle pratiche di cui sopra	€.	2.000,00
per un totale complessivo di €. 13.200,00 oltre IVA di legge.		

1.7 - Dati dimensionali e verifica delle superfici: in sede di sopralluogo, mediante utilizzo di strumento al laser Disto A3 [REDACTED] si sono effettuate misurazioni a campione dei vari locali costituenti il cespite immobiliare; dallo sviluppo delle misurazioni effettuate si è ricavato quanto riportato nella seguente tabella rettificato in ragione dei normali coefficienti di adeguamento superficiale:



U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	COEFF.TE	Sup. Commerciale
------	-------	--------------	------------	----------	------------------

FABBRICATO PRINCIPALE COMMERCIALE

285/409/697/994	<i>terra</i>	commerciale	mq. 1.502,34	1,00	mq. 1.502,34
		locali accessori	mq. 42,81	0,50	mq. 21,41
		vani scale/montacarichi	mq. 83,18	0,25	mq. 20,80
		intercapedine	mq. 42,63	0,10	mq. 4,26
285/409/697/994	<i>primo</i>	commerciale	mq. 1.361,63	0,90	mq. 1.225,47
		uffici	mq. 110,29	1,00	mq. 110,29
		locali accessori	mq. 6,53	0,50	mq. 3,27
		terrazzo	mq. 77,60	0,25	mq. 19,40
285/409/697/994	<i>interrato</i>	locali accessori	mq. 369,01	0,50	mq. 184,51
		vani scale/montacarichi	mq. 64,34	0,25	mq. 16,09
		intercapedine	mq. 38,58	0,10	mq. 3,86
Totale					mq. 3.111,67

DEPOSITO

285/409/697/994	<i>terra</i>	magazzini	mq. 442,30	1,00	mq. 442,30
		soppalco	mq. 105,00	0,50	mq. 52,50
		accessori/cabine elettrica	mq. 38,50	1,00	mq. 38,50
Totale					mq. 533,30

FABBRICATO EX SCUDERIE

285/409/697/994	<i>terra</i>	depositi	mq. 304,00	1,00	mq. 304,00
		area esterna/tettoia	mq. 51,75	0,10	mq. 5,18
285 sub. 5	<i>primo</i>	residenziale	mq. 133,00	1,00	mq. 133,00
285 sub. 6	<i>primo</i>	residenziale	mq. 124,50	1,00	mq. 124,50
285 sub. 7	<i>secondo</i>	residenziale	mq. 128,80	1,00	mq. 128,80
		terrazzo	mq. 6,50	0,25	mq. 1,63
285/409/697/994	<i>interrato</i>	vano scale	mq. 26,00	0,25	mq. 6,50
Totale					mq. 703,61

AREA ESTERNA

285/409/697/994	<i>terra</i>	parcheggi/area manovra	mq. 2.860,00	1,00	mq. 2.860,00
Totale					mq. 2.860,00

2. VALUTAZIONI

2.1 - Criteri e metodologie di stima: il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima, prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alle finalità per cui la stima è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimativo e normalmente si procede attraverso:

- * l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- * l'approccio tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;

* l'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione, sia il valore, di scuola anglosassone, derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici sopra richiamati, in un regime di mercato perfetto, tendono al valore di mercato, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come la compravendita di beni immobili (od operazioni riconducibili ad essa, come la permuta).

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono sostanzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, basata sulla comparazione, che è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni simili al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo del bene da stimare e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello di stima.

La comparazione diretta si esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono parametrici e pluriparametrici);

- le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (di costo, di produzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;

- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, che costituiscono metodologie indirette per la stima del valore di mercato, ed in particolare:

- il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione in un bene che è invece apprezzato dal mercato; in tal caso il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione.

- il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà

indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di costruzione/riproduzione deprezzato.

L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

E' appena il caso di rilevare come l'utilizzo del tipo di metodologia condizioni in maniera rilevante la precisione e la correttezza del valore stimato; i metodi diretti hanno un'alea di incertezza ben minore che quelli indiretti, tenendo presente che, ad esempio, nell'utilizzare l'aspetto economico del valore di trasformazione o di riproduzione deprezzato si effettua una previsione analitica dei costi da sostenere per l'intervento, ma questi costi derivano sicuramente da una comparazione di mercato (prezziari regionali delle opere edili, delle Camere di commercio, ecc.), e così pure il valore del bene trasformato deriverà da una comparazione con dati appartenenti ad un mercato conosciuto, ma comunque contenente un'alea di incertezza.

2.2 - Analisi del mercato immobiliare: il mercato immobiliare, anche nel secondo trimestre del 2018, relativamente ai beni immobili a destinazione commerciale di caratteristiche analoghe a quelle oggetto di trattazione, continua a registrare importanti costrizioni della domanda anche se rispetto ai precedenti trimestri presenta una stabilizzazione dei prezzi.

Segnale quest'ultimo che non può definirsi indice di una ripresa del mercato in quanto il numero delle compravendite è ancora modesto e riguarda prevalentemente immobili di nuova costruzione in possesso di elevati parametri qualitativi (antisismici, alto isolamento ed efficienza energetica) e allocati in zone commerciali strategiche, servite da parcheggi e dalle principali arterie viarie.

Nel caso in specie, nella tabella di seguito riportata si evidenziano i fattori positivi e negativi relativi alla commerciabilità del bene.

Fattori positivi	Fattori negativi
1. Grande superficie di vendita 2. Possibilità di frazionamento	1. Complesso con fabbricati vetusti 2. Scarsa dotazione di parcheggi 3. Condizioni di mercato sfavorevoli

Il presente complesso immobiliare risulta alquanto articolato con edifici di diversa natura e condizioni di manutenzione e con caratteristiche che da un lato lo rendono interessante dal punto di vista commerciale e dall'altro lo penalizzano (allocazione e scarsa dotazione di parcheggi); le attuali condizioni del mercato immobiliare per questa tipologia di immobili rimangono comunque non particolarmente favorevoli.

La ricerca effettuata presso operatori professionali del settore immobiliare ha evidenziato che nell'ultimo biennio, nel Comune di Ponte San Pietro e nell'ambito territoriale di riferimento, si è



registrata una sola compravendita di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quelle dell'immobile oggetto della presente valutazione; circostanza quest'ultima che consente comunque una comparazione seppure con verifica e confronto con altri parametri economici desunti dalle principali banche dati e, applicazione di coefficienti di adeguamento che tengano nella dovuta considerazione le caratteristiche del bene.

2.3 – Metodologia estimativa adottata: come riportato nel precedente punto dell'analisi del mercato immobiliare, le indagini da noi effettuate hanno consentito di appurare che nel corso dell'ultimo biennio 2016/2017, sul territorio di riferimento del bene, si è registrata una compravendita la cui conoscenza dei valori di vendita ci consente di potere utilizzare la metodologia estimativa di tipo comparativo. Tuttavia poiché i beni non sono esattamente comparabili, si provvederà ad applicare ai conosciuti valori di vendita dei corretti coefficienti di adeguamento.

Inoltre per diminuire la discrezionalità del perito nell'applicazione delle percentuali dei coefficienti di adeguamento, i valori di mercato individuati saranno mediati e aggiornati con quelli presenti nelle principali banche dati di settore nonché con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

2.4 - Determinazione del valore del cespite immobiliare: come in precedenza riportato, il metodo di stima utilizzato per l'individuazione del valore è quello relativo al confronto diretto o comparazione.

Nello specifico lo scrivente ha individuato e verificato:

- i recenti valori di compravendita di beni nell'ambito territoriale di riferimento e per immobili aventi caratteristiche analoghe;
- i valori richiesti per immobili attualmente in vendita;
- i prezzi a cui sono disponibili a comprare gli interessati a questa tipologia di immobili.

Le analisi e le indagini effettuate dallo scrivente per il reperimento dei valori di mercato trattati per immobili aventi caratteristiche comparabili (ossia di quei valori che hanno la maggior probabilità di concretizzarsi negli effettivi prezzi storici di mercato a seguito delle trattazioni, in condizioni normali e di libero mercato, tra domanda ed offerta) effettuate in loco presso operatori professionali (agenzie e professionisti) nonché la ricerca presso le più importanti e riconosciute banche dati, ha portato ad individuare i seguenti valori unitari minimi in ragione delle caratteristiche e limitazioni dei beni in oggetto:

• **destinazione commerciale**

Valori accertati di vendita	Valore Book Ag. Immobiliari	OMI – 2° SEM. 2017
€. 1.150,00/mq.	€. 1.250,00/mq.	€. 1.200,00/mq.

Valore medio

€. 1.200,00/mq.



• **destinazione magazzino/deposito**

Valori accertati di vendita	Valore Book Ag. Immobiliari	OMI – 2° SEM. 2017
€. 420,00/mq.	€. 540,00/mq.	€. 540,00/mq.

Valore medio

€. 500,00/mq.

• **immobili da ristrutturare**

Valori accertati di vendita	Valore Book Ag. Immobiliari
€. 200,00/mq.	€. 300,00/mq.

Valore medio

€. 250,00/mq.

In considerazione di quanto sopra esposto, i valori unitari medi individuati a seguito delle indagini di mercato da utilizzare per la determinazione del valore di mercato, saranno i seguenti:

- **destinazione commerciale** €. 1.200,00/mq.
- **destinazione magazzino/deposito** €. 500,00/mq.
- **immobili da ristrutturare** €. 250,00/mq.

a suddetti valori andranno infine applicati i coefficienti di adeguamento, determinati in ragione della tipologia di vendita che si presume attuare.

A) Determinazione del valore di mercato in ipotesi "liquidatoria"

Nel contratto d'incarico, la richiesta principale formulata allo scrivente perito è inerente la vendita dei beni immobili sulla base di una vendita di tipo "liquidatorio"; questa metodologia di vendita è caratterizzata da tempi brevi e prefissati per l'alienazione dei beni nel rispetto del progetto di liquidazione.

Appare pertanto evidente che per la determinazione del valore finale del bene, i valori unitari medi precedentemente individuati attraverso le indagini di mercato, andranno adeguati mediante una percentuale di abbattimento diversificata in funzione della destinazione d'uso e commerciabilità dell'immobile, così come di seguito calcolati:

- destinazione commerciale €. 1.200,00/mq. percentuale adeguamento 25% = €. 900,00/mq.
- destinazione magazzino/deposito €. 500,00/mq. percentuale adeguamento 20% = €. 400,00/mq.
- immobile da ristrutturare €. 250,00/mq.
- parcheggio di proprietà €. 900,00/mq. x percentuale 5% del valore = €. 45,00/mq.

Una volta individuati i valori unitari, si provvede a determinare il valore di mercato in ipotesi "liquidatoria" dei suddetti beni immobili, specificando che il valore finale che si otterrà è da considerarsi **a corpo** e non a misura, comprensivo delle incidenze dovute alle parti comuni esclusive e non, servitù attive o passive, apparenti e non apparenti; così come di seguito meglio specificato.

U.I.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA	Valore Un.	Valore
FABBRICATO PRINCIPALE COMMERCIALE					
285/409/697/994	<i>terra</i>	commerciale	mq. 1.502,34		
		locali accessori	mq. 21,41		
		vani scale/montacarichi	mq. 20,80		
		intercapedine	mq. 4,26		
285/409/697/994	<i>primo</i>	commerciale	mq. 1.225,47		
		uffici	mq. 110,29		
		locali accessori	mq. 3,27		
		terrazzo	mq. 6,90		
285/409/697/994	<i>interrato</i>	locali accessori	mq. 184,51		
		vani scale/montacarichi	mq. 16,09		
		intercapedine	mq. 3,86		
			mq. 3.111,67	€. 900,00	€. 2.800.505,70

DEPOSITO

285/409/697/994	<i>terra</i>	magazzini	mq. 442,30		
		soppalco	mq. 52,50		
		cabine elettriche	mq. 38,50		
			mq. 533,30	€. 400,00	€. 213.320,00

FABBRICATO EX SCUDERIE

285/409/697/994	<i>terra</i>	depositi	mq. 304,00		
		area esterna/tettoia	mq. 5,18		
285 sub. 5	<i>primo</i>	residenziale	mq. 133,00		
285 sub. 6	<i>primo</i>	residenziale	mq. 124,50		
285 sub. 6	<i>secondo</i>	residenziale	mq. 128,80		
		terrazzo	mq. 1,63		
285/409/697/994	<i>interrato</i>	vano scale	mq. 6,50		
			mq. 703,61	€. 250,00	€. 175.902,50

AREA ESTERNA

285/409/697/994	<i>terra</i>	parcheggi/area manovra	mq. 2.860,00	€. 45,00	€. 128.700,00
				Totale arr.	€. 3.318.000,00
Impianto fotovoltaico in copertura da 24,84 kw - anno2011				Valore res.	€. 65.000,00
Impianto fotovoltaico in facciata da 44,16 kw - anno2011				Valore res.	€. 90.000,00
				Totale gen.	€. 3.473.000,00

FABBRICATO EX SCUDERIE Fg. PO/6 mapp.994					
			mq.	coeff.	mq. Rapportati
sub.711	terra	magazzino	304,00	1,00	304,00
sub.711	terra	tettoia	39,00	0,10	3,90
sub.709	terra	area esterna/tettoie	165,00	0,10	16,50
sub.705	primo	residenziale	133,00	1,00	133,00
sub.706	primo	residenziale	124,50	1,00	124,50
sub.707	secondo	residenziale	128,80	1,00	128,80
sub.707	secondo	terrazzo	6,50	0,25	1,63
sub.704	t/1/2	vano scale	26,00	0,25	6,50
quota su parte comune con altri - sub.710	terra	area esterna	37,00	0,10	3,70
			Totale	mq.	722,53

FABBRICATO EX SCUDERIE Fg. PO/6 mapp.994					
			mq. Rapportati		
sub.711	terra	magazzino	304,00		
sub.711	terra	tettoia	3,90		
sub.709	terra	area esterna/tettoie	16,50		
sub.705	primo	residenziale	133,00		
sub.706	primo	residenziale	124,50		
sub.707	secondo	residenziale	128,80		
sub.707	secondo	terrazzo	1,63		
sub.704	t/1/2	vano scale	6,50		
quota su parte comune con altri - sub.710	terra	area esterna	3,70		
				€/mq.	
		Totale	722,53	250,00 €	180.632,50 €