

# RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA PER IMMOBILE FINITO

Perizia tecnico-estimativa di unità immobiliari direzionali e accessori, nel Comune di  
Piacenza, Piazzale Velleia n°5 e Strada Farnesiana

\* \* \* \* \*

Data Valutazione: 15/07/2022



\* \* \* \* \*

Il sottoscritto, Arch. Daniele Risoluti, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma al n°22067, ricevuto incarico di effettuare una perizia tecnico-estimativa degli immobili citati in epigrafe, redige, in assenza di sopralluogo in situ, la presente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

### **DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE**

#### **Ubicazione.**

Gli immobili oggetto di perizia sono siti nel Comune di Piacenza, all'interno di un fabbricato posto all'angolo tra Piazzale Velleia e Strada Farnesiana, ai margini del centro storico.

#### **Zona.**

L'immobile è ubicato in una zona semicentrale subito al di fuori delle Mura Clementine a ridosso del centro storico di cui Piazzale Velleia diventa porta di accesso.

#### **Collegamento viario.**

La zona è servita da viabilità ordinaria, anche di grande scorrimento, trovandosi in prossimità dell'asse stradale di Via Dante Alighieri e Corso Europa.



### Descrizione e consistenza immobile

Epoca di costruzione: 1960 circa

Trattasi di complesso immobiliare a prevalente destinazione direzionale (catastalmente censito in categoria A/10) oltre a pertinenze dirette costituite da posti auto coperti e depositi.

Le unità in oggetto costituiscono porzione di più ampio fabbricato con medesima destinazione e risultano collocati, per le porzioni ad uso ufficio, rispettivamente ai piani rialzato (sub. 30), piano primo (sub. 32), piano secondo (sub. 33), mentre le porzioni accessorie risultano collocate prevalentemente al piano primo sottostrada. Il tutto come meglio di seguito descritto:

Sub. 30 – Ufficio: unità costituita da unico ampio locale senza servizio wc

Sub. 32 – Ufficio: unità costituita da dieci ampi locali ad uso ufficio, un open space che costituisce i  $\frac{3}{4}$  della consistenza totale, con disimpegno e tre wc con anti-wc

Sub. 33 – Ufficio: unità costituita da un'ampia sala d'attesa, un locale ad uso ufficio con disimpegno e bagno oltre ampio terrazzo su strada e locale sottotetto che si estende per il resto della consistenza

Sub. 21 – autorimessa: unità costituita da autorimessa sita al piano interrato

Sub. 22 – autorimessa: unità costituita da autorimessa sita al piano interrato

Sub. 23 – autorimessa: unità costituita da autorimessa sita al piano interrato

Sub. 24 – autorimessa: unità costituita da autorimessa sita al piano interrato

Sub. 25 – autorimessa: unità costituita da autorimessa sita al piano interrato

Sub. 26 – autorimessa: unità costituita da autorimessa sita al piano interrato

Sub. 27 – locale deposito: unità costituita da deposito sito al piano interrato

Sub. 29 – locale deposito: unità costituita da deposito sito al piano interrato

Si precisa che trattandosi di valutazione on desk, in assenza di sopralluogo presso l'immobile, le consistenze e le descrizioni sono dedotte dalla documentazione catastale disponibile e aggiornata.

### **Provenienza**

L'immobile, risulta così intestato:

1 ESPERIA S.R.L. con sede in MILANO 07494910966 (1) Proprieta` per 1/2

2 MAFIM S.R.L. con sede in PIACENZA 07494090967\* (1) Proprieta` per 1/2

Entrambe divenute proprietarie in forza di atto di scissione mediante costituzione di due società a responsabilità limitata del 09/06/2011 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/08/2011 Repertorio n.: 181636 Rogante: STUCCHI LORENZO Sede: LODI

Registrazione: Sede: ATTO DI SCISSIONE MEDIANTE COSTITUZIONE DI DUE SOCIETA` A RESPONSABILITA` LIMITATA (n. 8596.1/2011)

### **DATI CENSUARI - CONFORMITA' CATASTALE**

#### ***Catasto Fabbricati***

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Indirizzo	Piano	Consistenza	Classe	Z.C.	Rendita (€)
71	1506	79	C/1	Strada Farnesiana	T	141 mq	3	1	1456,41
71	1506	15	C/6	Strada Farnesiana	S1	34 mq	7	1	235,30
71	1506	21	C/6	Strada Farnesiana	S1	30 mq	7	1	207,62

71	1506	22	C/6	Strada Farnesiana	S1	30 mq	7	1	207,62
71	1506	23	C/6	Strada Farnesiana	S1	30 mq	7	1	207,62
71	1506	24	C/6	Strada Farnesiana	S1	29 mq	7	1	200,70
71	1506	25	C/6	Strada Farnesiana	S1	30 mq	7	1	207,62
71	1506	26	C/6	Strada Farnesiana	S1	30 mq	7	1	207,62
71	1506	29	C/2	Strada Farnesiana	S1	7 mq	9	1	39,77
71	1506	27	C/2	Piazzale Velleia 5	S1	6 mq	9	1	34,09
71	1506	30	A/10	Strada Farnesiana	T	155 mq	4	1	1420,26
71	1506	32	A/10	Strada Farnesiana, Piazzale Velleia 5	1	1258 mq	4	1	12.782,31
71	1506	33	A/10	Strada Farnesiana	2	167 mq	4	1	1.704,31

### **AGIBILITA'**

Non è stata fornita documentazione attestante l'agibilità degli immobili.

### **SISTEMA DELLE CONFORMITA'**

#### ***Conformità urbanistica ed edilizia.***

*In assenza di sopralluogo interno ed in assenza di documentazione edilizia completa di elaborati grafici, non è possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia-urbanistica dell'immobile.*

#### ***Conformità catastale.***

*In assenza di sopralluogo interno non è possibile esprimersi in merito alla conformità catastale dell'immobile.*

### **VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

#### **Criteria di stima**

L'unità immobiliare verrà stimata secondo il "valore attuale" dell'immobile espresso in

funzione del più probabile valore di mercato.

Come infatti esplicito dalla dottrina in materia, lo scopo della stima rappresenta uno dei principi dell'Estimo in quanto un medesimo bene economico può assumere in modo contemporaneo diversi valori quanti sono appunto gli scopi della stima.

Al riguardo, giova evidenziare:

– secondo l'"International Valuation Standards" e l'"European Valuation Standards" il "valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Posto che i procedimenti estimativi rappresentano il modo con cui si conduce una operazione estimativa per giungere ad un risultato, nella presente, la valutazione verrà formulata mediante il cosiddetto "metodo del confronto di mercato".

Tale procedimento di stima si svolge attraverso il confronto tra il bene oggetto della stima ed un insieme di beni ad esso simili, in parte desunti dalle ricerche condotte e, in parte, anche sulla base di appositi mercuriali di settore, primi tra tutti i valori e le quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dell'Agenzia del Territorio.

Per la comparazione è stato preliminarmente assunto un parametro fisico facilmente misurabile e strettamente correlato al valore, opportunamente individuato nel metro quadrato di "superficie lorda commerciale".

Tale entità di superficie (desunta graficamente dalle planimetrie acquisite e dai riscontri esperiti in sito) è stata computata alla luce di quanto previsto dalle Norme UNI 10750/2005 e D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e può quantificarsi dalla sommatoria:

– della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva delle superfici

occupate dai muri interni e perimetrali;

– della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo dell'unità immobiliare e, segnatamente, per quanto di interesse: per le pertinenze accessorie, quali soffitte, cantine e similari computate, in caso di unità a sé stante, per il 50%, qualora direttamente collegate con i vani principali o, secondo altre percentuali da stabilirsi a cura del consulente.

### Calcolo delle superfici

Al fine di unificare i valori delle singole porzioni si è tenuto conto del peso delle singole porzioni stesse così come utilizzate e/o utilizzabili, come desumibili dalla planimetria catastale in atti.

La superficie lorda commerciale omogeneizzata degli immobili può così stimarsi:

#### Negozi – Sub. 79 – Piano Terra:

Ufficio: mq 141,00 x 1,00 = mq 141,00

Superficie totale: mq 141,00

#### Ufficio – Sub. 32 – Piano Primo:

Ufficio: mq 1258,00 x 1,00 = mq 1258,00

Superficie totale: mq 1258,00

#### Ufficio – Sub. 33 – Piano Secondo:

Ufficio: mq 175,00 x 1,00 = mq 175,00

Terrazzo: mq 240,00 x 0,3 = mq 72,00

Sottotetto h 2.20 ml: mq 780,00 x 0,25 = mq 195,00

Superficie totale: mq 442,00

-----  
**TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA UFFICI E NEGOZI = mq 1.841,00**

**Autorimessa – Sub. 21 – Piano primo sottostrada:**

Autorimessa: mq 31,00 x 1,00 = mq 31,00

Superficie totale: mq 31,00

**Autorimessa – Sub. 15 – Piano primo sottostrada:**

Autorimessa: mq 34,00 x 1,00 = mq 34,00

Superficie totale: mq 34,00

**Autorimessa – Sub. 22 – Piano primo sottostrada:**

Autorimessa: mq 31,00 x 1,00 = mq 31,00

Superficie totale: mq 31,00

**Autorimessa – Sub. 23 – Piano primo sottostrada:**

Autorimessa: mq 31,00 x 1,00 = mq 31,00

Superficie totale: mq 31,00

**Autorimessa – Sub. 24 – Piano primo sottostrada:**

Autorimessa: mq 31,00 x 1,00 = mq 31,00

Superficie totale: mq 31,00

**Autorimessa – Sub. 25 – Piano primo sottostrada:**

Autorimessa: mq 38,00 x 1,00 = mq 38,00

Superficie totale: mq 38,00

**Autorimessa – Sub. 26 – Piano primo sottostrada:**

Autorimessa: mq 38,00 x 1,00 = mq 38,00

Superficie totale: mq 38,00

**Cantina – Sub. 27 – Piano primo sottostrada:**

Cantina: mq 7,00 x 0,25 = mq 1,75

Superficie totale: mq 1,75

**Cantina – Sub. 29 – Piano primo sottostrada:**

Cantina: mq 9,00 x 0,25 = mq 2,25

Superficie totale: mq 2,25

---

**TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA ACCESSORI = mq 238,00**

**Stima del più probabile Valore di mercato.**

Tenendo conto della zona di appartenenza, della ubicazione e della raggiungibilità, della dimensione dei locali e dello stato manutentivo, si è ritenuta equa la sotto indicata stima sintetica:

**Unità immobiliari ad uso UFFICI – Subb. 30-32-33**

**ANALISI DI MERCATO**

VALORI O.M.I.

Zona C1 Semicentrale/B.RA MILANO, VIALE S. AMBROGIO, P.LE ROMA, VIA COLOMBO, VIA BEATI, VIA BOSELLI, INFRANGIBILE, B.RA TORINO, VIA XXI APRILE

Microzona 2

Destinazione: Uffici – stato conservativo normale

Valore minimo vendita: 1.250,00 €/mq

Valore massimo vendita: 1.900,00 €/mq

**Valore medio vendita O.M.I. = 1.575,00 €/mq**

Valore minimo locazione: 4,40 €/mq mese

Valore massimo locazione: 6,80 €/mq mese

**Valore medio locazione O.M.I. = 5,60 €/mq mese**

**Saggio annuo**

**Valore minimo: 4,22%**

**Valore massimo: 4,29%**

COMPARATIVI DI MERCATO

1. Ampio ufficio con ingresso indipendente, completamente suddiviso con armadiature su misura, cablato e con impianti funzionanti. Buone finiture. completo di posto auto e garage.

Prezzo di vendita: 155.000 €

Superficie: 127 mq

**Prezzo unitario: 1.220 €/mq**

2. ZONA FARNESIANA - Vendesi UFFICIO di mq. 250 composto da 4 vani + servizi e cantina. Riscaldamento e raffrescamento con contabilizzatori..

Prezzo di vendita: 350.000 €

Superficie: 250 mq

**Prezzo unitario: 1.400 €/mq**

3. Alle spalle dell'Esselunga di Via Conciliazione, in zona commerciale ricca di UFFICI e studi professionali, NEGOZIO precedentemente adibito ad UFFICIO ENEL di Piacenza. Immobile di pianta open space, attualmente separato da zona ricezione e zona magazzino. Pavimentazione in parquet, predisposizione aria condizionata e controsoffitto con predisposizione illuminazione.

Prezzo di vendita: 125.000 €

Superficie: 142 mq

**Prezzo unitario: 880 €/mq**

**Valore medio di mercato = 1.165 €/mq**

### **Unità immobiliari ad uso autorimessa e accessori – Subb. 21-22-23-24-25-26-27-29**

#### **ANALISI DI MERCATO**

VALORI O.M.I.

Zona C1 Semicentrale/B.RA MILANO, VIALE S. AMBROGIO, P.LE ROMA, VIA COLOMBO, VIA BEATI, VIA BOSELLI, INFRANGIBILE, B.RA TORINO, VIA XXI APRILE

Microzona 2

Destinazione: Box auto – stato conservativo normale

Valore minimo vendita: 700,00 €/mq

Valore massimo vendita: 950,00 €/mq

**Valore medio vendita O.M.I. = 825,00 €/mq**

Valore minimo locazione: 2,90 €/mq mese

Valore massimo locazione: 4,00 €/mq mese

**Valore medio locazione O.M.I. = 3,45 €/mq mese**

**Saggio annuo**

**Valore minimo: 4,97%**

**Valore massimo: 5,05%**

#### COMPARATIVI DI MERCATO

1. Garage in vendita - rif. ga1700 - In Viale dei Patrioti, 1 nelle immediate vicinanze del Pubblico Passeggio, con ingresso da via Stradone Farnese, si propone un garage singolo di 13mq, ingresso comodo, il box si trova al piano interrato.

Prezzo di vendita: 20.000 €

Superficie: 13 mq

**Prezzo unitario: 1.540 €/mq**

2. Zona Via Colombo - vicinanze stazione. Vendesi 2 Box singoli al piano seminterrato con comodo accesso e cancello automatizzato con possibilità di unire in un box unico doppio. Possibilità di vendita anche singola. Ogni singolo box è di circa 14 mq.

Prezzo di vendita: 25.000 €

Superficie: 28 mq

**Prezzo unitario: 890 €/mq**

**Valore medio di mercato = 1.215 €/mq**

Le risultanze estimative cui si è pervenuti sono state in seguito mediate in funzione di tutte le peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, evidenziando, tra l'altro:

- la localizzazione, la tipologia del tessuto edilizio ed i connotati del contesto ambientale caratterizzanti la ubicazione dell'immobile;
- le caratteristiche e tipologia dello stabile;
- la pezzatura, destinazione d'uso, distribuzione planimetrica e di estensione delle unità immobiliari.

Si precisa che tali importi costituiscono un prezzo di offerta e devono essere decurtati di una opportuna percentuale di trattabilità in virtù della maggiore offerta di immobili rispetto alla richiesta di mercato. Si ritiene pertanto di utilizzare il controvalore cautelativo di:

**Valore assunto locali uso ufficio e negozio..... €/mq 1.250,00**

**Valore assunto Locali Autorimessa e Accessori..... €/mq 900**

Alla luce di quanto finora argomentato, il più probabile " valore di mercato attuale" dell'immobile oggetto di consulenza, può così stimarsi:

**UNITA' IMMOBILIARI USO UFFICI – Subb. 30-32-33**

Superficie Raggiagliata = mq 1.841,00 x 1.250 €/mq = 2.301.250 €

**VALORE DI MERCATO TOTALE ARROTONDATO = 2.300.000 €**

VALORE DI PRONTO REALIZZO (vendita forzata entro sei mesi) = 1.840.000 €

**UNITA' IMMOBILIARI USO AUTORIMESSA E ACCESSORI – Subb. 21-22-23-24-25-26-27-29**

Superficie Raggiagliata = mq 238,00 x 900 €/mq = 214.200 €

**VALORE DI MERCATO TOTALE ARROTONDATO = 214.000 €**

VALORE DI PRONTO REALIZZO (vendita forzata entro sei mesi) = 171.000 €

**VALORE COMPLESSIVO DEGLI ASSET OGGETTO DI VALUTAZIONE:**

**2.514.000,00 €**

**Considerazioni finali**

Il valore unitario è stato ricavato mediante la determinazione del più probabile valore di mercato, e sulla base delle quotazioni dell'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), confrontato con l'offerta di mercato. Per la zona di riferimento C1 Semicentrale/B.RA MILANO, VIALE S. AMBROGIO, P.LE ROMA, VIA COLOMBO, VIA BEATI, VIA BOSELLI, INFRANGIBILE, B.RA TORINO, VIA XXI APRILE, le quotazioni OMI prevedono per gli uffici parametri che variano da un min di 1250 €/mq ad un max di 1900 €/mq (media 1575 €/mq) per edifici in normale stato conservativo e per i box auto da un min di 700 €/mq ad un max di 950 €/mq (media 825 €/mq) per edifici in normale stato conservativo. I valori reperiti dagli annunci di vendita di immobili ad uso ufficio rappresentano una richiesta compresa tra 880 €/mq, 1220 €/mq, e 1400 €/mq, media 1165 €/mq. Per le unità a destinazione box-autorimessa e accessori, i valori reperiti dagli annunci di vendita rappresentano una richiesta che varia tra 890 €/mq e 1540 €/mq, media 1215 €/mq.

Si precisa che tali importi costituiscono un prezzo di offerta e devono essere decurtati di una opportuna percentuale di trattabilità in virtù della maggiore offerta di immobili rispetto alla richiesta di mercato. Si ritiene pertanto di utilizzare il controvalore cautelativo di €/mq 1250 per le unità ad uso ufficio pari al valore medio di mercato e perfettamente in linea con la fascia OMI di riferimento, e di €/mq 900 per le unità ad uso accessorio, pari al valore medio di mercato della zona decurtato della trattabilità e in linea con le quotazioni OMI per la zona di riferimento. Il valore di pronto realizzo, inferiore del 20% rispetto al valore di mercato, rappresenta uno sconto finalizzato all'immediata dismissione del bene e al previsto pronto accoglimento del mercato.

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

Roma, 15/07/2022

Arch. Daniele Risoluti



*La presente perizia di stima non ha validità senza la firma autografa del redattore.*

