

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.

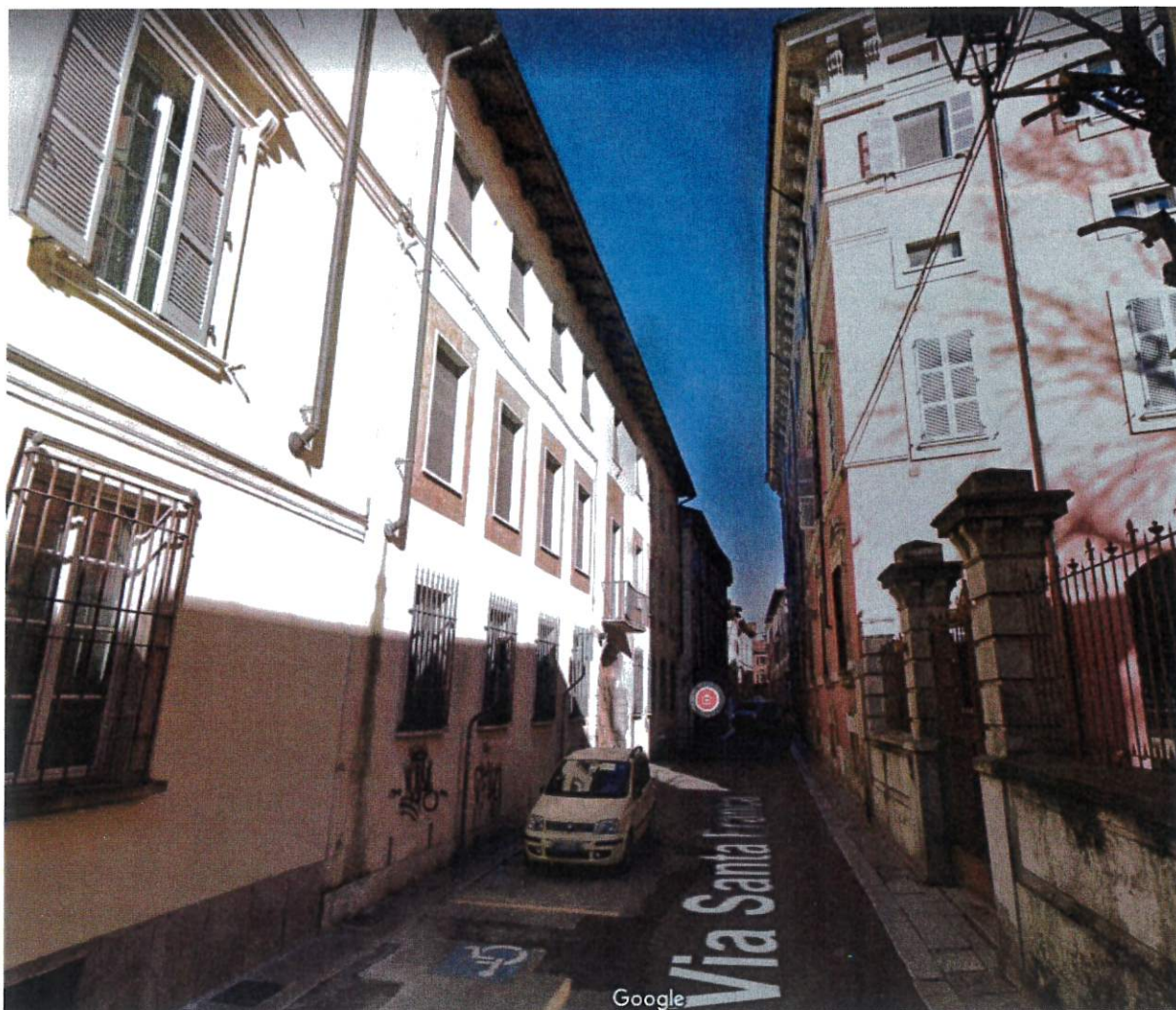
Gli immobili oggetto di perizia costituiscono immobile cielo terra sito in Via Santa Franca al civico 15 in pieno centro storico del comune di Piacenza.

Zona.

L'immobile è ubicato in una zona centrale entro le Mura Clementine a pochi passi da Piazza dei cavalli e la Basilica di San Francesco di Assisi.

Collegamento viario.

La zona è servita da viabilità ordinaria, di tipo locale, con ridotta sezione stradale, stante la localizzazione in centro storico. L'immobile si colloca lungo la Via Santa Franca che unisce Via Sant'Antonino e la limitrofa Corso Vittorio Emanuele III a nord con il parco pubblico lungo Via IV Novembre a sud.



Descrizione e consistenza immobile

Epoca di costruzione: ante 1967

Trattasi di complesso immobiliare a prevalente destinazione residenziale (categoria catastale A/1) oltre a due unità a destinazione direzionale (catastalmente censite in categoria A/10) oltre a pertinenze dirette costituite da autorimesse e depositi.

Le unità in oggetto costituiscono fabbricato cielo-terra posto in aderenza ad altri fabbricati con medesima destinazione e aventi tutti un fronte lungo la Via Santa Franca e uno interno con scoperto pertinenziale. Il tutto come meglio di seguito descritto:

Sub. 1 – Ufficio: unità sita al piano terra, costituita da due locali ufficio, disimpegno, ripostiglio e due servizi wc

Sub. 2 – Autorimessa: unità sita al piano terra accessibile da cortile comune, costituita da unico vano uso rimessa

Sub. 3 – Autorimessa: unità sita al piano terra accessibile da cortile comune, costituita da unico vano uso rimessa

Sub. 5 – Magazzino/deposito: unità costituita da due vani uso deposito comunicanti e con piccolo scoperto esclusivo posto sul retro del cortile comune al piano terra

Sub. 6 – Ufficio: unità sita al piano terra, costituita da un locale ufficio, tre locali uso laboratorio ambulatoriale uniti da un disimpegno e dotati di servizio con antibagno

Sub. 7 – Abitazione signorile: unità sita al piano primo, costituita da ampio ingresso, corridoi, quattro camere, ampio soggiorno doppio, cucina, ripostigli, studio, tre servizi igienici e balcone su via Santa Franca, oltre a due locali cantina e caldaia esclusivi siti al piano interrato

Sub. 14 – Abitazione signorile: unità sita al piano secondo, costituita da ampio ingresso, corridoi, cinque camere, ampio soggiorno doppio, cucina, ripostigli, tre servizi igienici e due ampi terrazzi posti sul retro del fabbricato, oltre a un locale cantina esclusivo sito al piano interrato

Tutte le unità sopra elencate godono di utilità comuni costituite dal cortile comune avente accesso dal portone al civico di Via Santa Franca 15, il quale distribuisce un locale deposito immondizia e un locale lavanderia comuni.

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:

Sede in

(1) Proprieta' 1/1

Atto del 20/09/2016 Pubblico ufficiale ANNIBALDI FABRIZIO Sede CIVITAVECCHIA (RM) Repertorio n. 594 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello

DATI CENSUARI - CONFORMITA' CATASTALE***Catasto Fabbricati***

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Indirizzo	Piano	Consistenza	Classe	Z.C.	Rendita (€)
118	633	1	A/10	Via Santa Franca 15	T	3 vani / 96 mq	6	1	1169,77
118	633	2	C/6	Via Santa Franca 15	T	33 mq	8	1	216,14
118	633	3	C/6	Via Santa Franca 15	T	25 mq	8	1	200,13
118	633	5	C/2	Via Santa Franca 15	T	61 mq	9	1	346,54
118	633	6	A/10	Via Santa Franca 15	T	6,5 vani / 120mq	6	1	2534,51
118	633	7	A/1	Via Santa Franca 15	1-S1	16 vani / 448 mq	5	1	1941,88
118	633	14	A/1	Via Santa Franca 15	2-S1	13 vani / 338 mq	5	1	1577,78

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:

Ufficio – Sub. 1 – Piano Terra:

Ufficio: mq 96,00 x 1,00 = mq 96,00

Superficie totale: mq 96,00

Autorimessa – Sub. 2 – Piano Terra:

Autorimessa: mq 33,20 x 0,60 = mq 19,90

Superficie totale: mq 19,90

Autorimessa – Sub. 3 – Piano Terra:

Autorimessa: mq 31,65 x 0,60 = mq 19,00

Superficie totale: mq 19,00

Magazzino – Sub. 5 – Piano Terra:

Magazzino: mq 72,00 x 0,25 = mq 18,00

Superficie totale: mq 18,00

Ufficio – Sub. 6 – Piano Terra:

Ufficio: mq 122,00 x 1,00 = mq 122,00

Superficie totale: mq 122,00

Residenziale – Sub. 7 – Piano Primo:

Residenziale: mq 453,00 x 1,00 = mq 453,00

Locale caldaia e cantine PS1: mq 78,00 x 0,25 = mq 19,50

Superficie totale: mq 472,50

Residenziale – Sub. 14 – Piano Secondo:

Residenziale: mq 320,00 x 1,00 = mq 320,00

Balconi: mq 103,00 x 0,30 = mq 30,90

Cantina PS1: mq 29,00 x 0,25 = mq 7,25

Superficie totale: mq 358,15

TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA = mq 1.105,55

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. 1-6

ANALISI DI MERCATO

VALORI O.M.I.

Zona B1 Centrale/CENTRO STORICO ENTRO LE MURA FARNESIANE

Destinazione: Uffici – stato conservativo normale

Valore minimo vendita: 1.250,00 €/mq

Valore massimo vendita: 1.950,00 €/mq

Valore medio vendita O.M.I. = 1.600,00 €/mq

Valore minimo locazione: 4,40 €/mq mese

Valore massimo locazione: 7,10 €/mq mese

Valore medio locazione O.M.I. = 5,75 €/mq mese

Saggio annuo

Valore minimo: 4,22%

Valore massimo: 4,37%

COMPARATIVI DI MERCATO

1. vendesi bellissimo ufficio con ingresso con reception, 4 ampie stanze e servizi doppi, balcone con affaccio all'interno nel giardino , seminterrato con stanza riunioni, archivio, e due cantine , finiture di pregio subito disponibile.

Prezzo di vendita: 280.000 €

Superficie: 260 mq

Prezzo unitario: 1.075 €/mq

2. CENTRO STORICO - In Signorile condominio servito da ascensore a destinazione mista tra uffici, negozi ed abitazioni, UFFICIO posto al primo piano, ben tenuto e composto da 2 stanze oltre servizi e cantina. Buono stato di manutenzione ed ottimo contesto. Riscaldamento centralizzato con termovalvole per contabilizzazione parziale dei consumi. Bagno ristrutturato.

Prezzo di vendita: 120.000 €

Superficie: 80 mq

Prezzo unitario: 1.500 €/mq

3. CENTRALISSIMO VIA SANTA EUFEMIA LUOGO SILENZIOSISSIMO in bella casa storica APPARTAMENTO IDEALE COME STUDIO di ampia metratura composto da: ingresso, 4 STRANZE, 1 bagno, ripostiglio, balcone verandato, cantina. Ascensore con servizio alle cantine. Libero subito. Parquet nelle camere e marmo in zona giorno. Immobile a pochi passi da negozi, asilo, non lontano dalle scuole e la maggior parte delle chiese.

Prezzo di vendita: 138.000 €

Superficie: 120 mq

Prezzo unitario: 1.150 €/mq

4. VIA SANT'ANTONINO - Nel cuore del centro storico e a due passi da Piazza

Cavalli proponiamo soluzione di 115 mq sita al primo piano con ascensore. La soluzione si compone di ingresso, zona accoglienza clienti, 4 stanze e bagno. Presenta riscaldamento centralizzato con termovalvole e finiture interne quali marmo e parquet. Presenta un balcone che affaccia all'interno.

Prezzo di vendita: 159.000 €

Superficie: 115 mq

Prezzo unitario: 1.380 €/mq

5. Centro storico - ufficio molto luminoso, posto al 3° piano con ascensore e composto da ampio ingresso, quattro ampi vani, oltre a bagno e antibagno. cantina. riscaldamento centrale con contacalorie.

Prezzo di vendita: 150.000 €

Superficie: 125 mq

Prezzo unitario: 1.200 €/mq

6. Corso Vittorio Emanuele- Ideale per investimento, ufficio già a reddito euro 8.000 annue, quattro locali + servizio. Riscaldamento centralizzato con contacalorie. Aria condizionata.

Prezzo di vendita: 150.000 €

Superficie: 120 mq

Prezzo unitario: 1.250 €/mq

Valore medio di mercato = 1.260 €/mq

Unità immobiliari ad uso Residenziale – Subb. 2-3-5-7-14

ANALISI DI MERCATO

VALORI O.M.I.

Zona B1 Centrale/CENTRO STORICO ENTRO LE MURA FARNESIANE

Destinazione: Abitazioni civili – stato conservativo ottimo

Valore minimo vendita: 1950,00 €/mq

Valore massimo vendita: 2900,00 €/mq

Valore medio vendita O.M.I. = 2425,00 €/mq

Valore minimo locazione: 6,80 €/mq mese

Valore massimo locazione: 10,10 €/mq mese

Valore medio locazione O.M.I. = 8,45 €/mq mese

Saggio annuo

Valore minimo: 4,18%

Valore massimo: 4,18%

COMPARATIVI DI MERCATO

1. Corso Vittorio Emanuele : porzione di casa con box e ampio terrazzo in posizione unica. Possibilità di personalizzare le finiture. Prezzo per l'immobile nello stato di fatto, con possibilità di consegna ristrutturato.

Prezzo di vendita: 375.000 €

Superficie: 230 mq

Prezzo unitario: 1.630 €/mq

2. In condominio signorile ben abitato appartamento di mq 205 ca.: ampio ingresso con guardaroba, doppio salone con terrazzino affacciato al viale, sala da pranzo, cucina, lavanderia, tre ampie camere da letto, cabina armadi, tre bagni finestrati. cantina e garage (possibilità ulteriore garage e posto auto). Ottime finiture.

Prezzo di vendita: 390.000 €

Superficie: 206 mq

Prezzo unitario: 1.890 €/mq

3. In via Sant'Antonino in posizione eccellente a soli 50 mq dall'omonima basilica proponiamo intero edificio risalente agli inizi del 1.700 ideale per realizzare appartamenti residenziali. L'immobile da cielo a terra è disposto su tre piani con una superficie utile di 826 mq, 122 mq di area cortilizia e 195 mq di piano interrato oltre ad ampio garage e tre posti auto al piano terreno.

Prezzo di vendita: 1.050.000 €

Superficie: 918 mq

Prezzo unitario: 1.145 €/mq

4. In contesto signorile , appartamento di mq. 275 disposto su due livelli, 1° livello: ampio soggiorno , terrazzo di 25 mq., cucina abitabile, camera matrimoniale con cabina armadi, bagno e sauna. 2° livello: soppalco , camera , bagno, camera con cabina armadi e bagno Possibilità autorimessa.

Prezzo di vendita: 850.000 €

Superficie: 275 mq

Prezzo unitario: 3.090 €/mq

5. Corso Vittorio Emanuele , in antico palazzo del '900 , appartamento di 220 mq.

ristrutturato nel 2018,soffitti a volta affrescati , si compone dall' ingresso in soggiorno con cucina a vista affacciata sul terrazzo abitabile ,soggiorno ,bagno ospiti/lavanderia , camera matrimoniale con cabina armadi , due camere e doppi servizi. Completano l'immobile la cantina e due posti auto.

Prezzo di vendita: 765.000 €

Superficie: 220 mq

Prezzo unitario: 3.475 €/mq

Valore medio di mercato = 2.245 €/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..... €/mq 1.250,00

Valore assunto Locali Residenziali con accessori..... €/mq 2.250,00

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. 1-6

Superficie Raggiungibile = mq 218,00 x 1.250 €/mq = 272.500 €

VALORE DI MERCATO TOTALE ARROTONDATO = 270.000 €

VALORE DI PRONTO REALIZZO (vendita forzata entro sei mesi) = 218.000 €

UNITA' IMMOBILIARI USO RESIDENZIALE – Subb. 2-3-5-7-14

Superficie Raggiagliata = mq 887,55 x 2250 €/mq = 1.996.987,50 €

VALORE DI MERCATO TOTALE ARROTONDATO = 2.000.000 €

VALORE DI PRONTO REALIZZO (vendita forzata entro sei mesi) = 1.600.000 €

VALORE COMPLESSIVO DEGLI ASSET OGGETTO DI VALUTAZIONE:

2.270.000,00 €

VALORE COMPLESSIVO DI PRONTO REALIZZO DEGLI ASSET OGGETTO DI

VALUTAZIONE: 1.818.000,00 €

Considerazioni sulla determinazione del valore di mercato

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 Zona B1 Centrale/CENTRO STORICO ENTRO LE MURA FARNESIANE, le quotazioni OMI prevedono per gli uffici parametri che variano da un min di 1250 €/mq ad un max di 1950 €/mq (media 1600 €/mq) per edifici in normale stato conservativo e per le abitazioni civili da un min di 1950 €/mq ad un max di 2900 €/mq (media 2425 €/mq) per edifici in ottimo stato conservativo. I valori reperiti dagli annunci di vendita di immobili ad uso ufficio rappresentano una richiesta compresa tra 1075 €/mq, 1150 €/mq, 1200 €/mq, 1250 €/mq e 1380 €/mq, media 1260 €/mq. Per le unità a destinazione residenziale e accessori, i valori reperiti dagli annunci di vendita rappresentano una richiesta che varia tra 1145 €/mq, 1630 €/mq, 1890 €/mq, 3090 €/mq e 3475 €/mq, media 2245 €/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 2250 per le unità ad uso residenziale, pari al valore medio di mercato 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.

Stima del più probabile JMV (Judicial Market Value).

Il Judicial Market Value, introdotto e descritto dalle Linee Guida ABI del Gennaio 2018, rappresenta il più probabile prezzo di aggiudicazione di un bene immobile sottoposto a procedura di alienazione in asta, ovvero, il Valore della garanzia immobiliare nell'ipotesi che l'immobile venga alienato mediante procedura esecutiva.

Ai fini della determinazione del più probabile JMV, si sono tenuti in considerazione, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i seguenti elementi:

- Immobile occupato o non occupato dal debitore – 10% / 0;
- Esistenza di particolari vincoli in capo all'immobile – 10% / 0;
- Particolari problematiche ambientali– 5% / 0;
- Condizioni ante vendita sui danni dell'Immobile – 7% / 0;
- Presenza di abusi commessi sull'immobile rispetto ai titoli edilizi che lo legittimano – 10% / 0;
- Difficoltà di accesso all'immobile (per via del custode o dello stesso debitore) – 3% / 0;

In considerazione di quanto sopra e alla luce della ridotta data room disponibile, si è ritenuto di applicare i maggiori fattori correttivi per i punti di cui non si ha evidenza della condizione (ad es. legittimità e regolarità edilizia).

Si ritiene pertanto che il più probabile JMV sia da determinarsi in € 1.475.000,00.

Tanto si doveva per l'incarico affidato.

Roma, 09/01/2023

Arch. Daniele Risoluti



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