



PERIZIA TECNICO VALUTATIVA IN TORRICELLA VERZATE, VIA EMILIA

Il sottoscritto Geom. Roberto Zaffaroni, con studio in Legnano, Via dell'Acqua, 41, iscritto presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8513, su espressa volontà del Sig. Claudio Antonio MORELLINI, nato a Broni (PV) in data 10/08/1970, Cod. Fisc. MRLLCDN70M10B201A, nella sua qualità di Legale Rappresentante della S.r.l. Moda 94, con sede in Milano, proprietaria di immobile sito in Torricella Verzate, Via Emilia, è stato incaricato a procedere alla valutazione attuale delle unità immobiliari di proprietà.

1) UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da negozio e relativi accessori, posti all'interno di fabbricato ad uso commerciale ubicato in zona periferica del Comune di Torricella Verzate.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità in oggetto è identificata presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio della Provincia di Pavia presso la sezione del Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 1 particella 541, categoria D/8, R.C. €. 10.769,52, piano Terra;

3) TITOLI DI PROPRIETA' E TITOLI EDILIZI

L'unità immobiliare pervennero all'attuale proprietario a seguito di rogito notarile Dr. Giancarlo Orrù n. 186728/26007 di rep. in data 09/04/2015.

Per quanto riguarda i titoli edilizi si vuole fare riferimento alle seguenti pratiche comunali:

- Concessione Edilizia n. 10/02 rilasciata il 24/12/2002;



- Permesso di Costruire in ampliamento n. 1/04 del 09/01/2004;
- Denuncia Inizio Attività prot. 528 del 21/02/2004;

Lo stato dei luoghi corrisponde sia a quanto riportato dalle suddette concessioni che allo stato riportato sulla planimetria catastale.



4) DESCRIZIONE GENERALE

La proprietà nel suo complesso è costituita da negozio posto all'interno di fabbricato ad uso commerciale a sua volta all'interno di piccolo polo commerciale comprendente altri quattro corpi di fabbrica in cui sono ubicate attività che spaziano dalla vendita al dettaglio a locali adibiti a ristorazione/bar; lo stato di conservazione è da ritenersi buono in quanto, vista anche l'epoca costruttiva abbastanza recente e le caratteristiche costruttive, non si sono ancora rese necessarie opere di manutenzione straordinaria. Le caratteristiche costruttive prevedono le strutture perimetrali portanti in cemento armato prefabbricato con tamponature in pannellature prefabbricare e/o muratura tradizionale; le vetrine risultano avere struttura metallica con vetro antisfondamento. Per quanto riguarda le finiture interne lo scrivente è in grado di verificare che le stesse risalgono all'epoca costruttiva dell'immobile e risultano essere abbastanza curate; l'unica porzione di immobile che necessita di intervento risulta essere la zona magazzino dove si denotano numerose piastrelle rotte (probabilmente per l'uso di muletto per lo spostamento del materiale di vendita).



Si vuole far notare che l'impianto antincendio risulta essere in regola con manichette a muro da ml. 20,00 e numerosi estintori portatili, così come sono regolarmente segnalate le uscite d'emergenza (fornite di



adeguati maniglioni antipánico). Esternamente l'immobile è asservito da ampio parcheggio comune alle altre attività commerciali.

5) CARATTERISTICHE COMMERCIALI

Trattasi in sostanza di fabbricato di costruzione recente, in stato di conservazione buono nella sua globalità, situato in posizione periferica, all'interno di comparto edificato con costruzioni a prevalente destinazione commerciale a cui si accede direttamente dalla Via Emilia tramite rotatoria dedicata.

6) VALUTAZIONE

Per quanto riguarda le unità immobiliare reali oggetto di perizia si dovrà, logicamente, provvedere al calcolo della corretta "superficie commerciale".

Ora, applicando i valori di mercato su compravendite di beni simili con le quotazioni desunte dal Borsino Immobiliare per la Provincia di Pavia in particolare per immobili ad uso negozio in Torricella Verzate si possono ottenere i seguenti valori, per immobili posti in periferia:

- Negozi minimo €/mq. 514,00
- Negozi massimo €/mq. 662,00

Volendo mantenere un valore medio pari ad €/mq. 590,00 e calcolando una superficie commerciale pari a mq. 1100,00 si desume:

- Negozio mq. 1100.00 x €/mq. 590,00 = € **649.000,00**

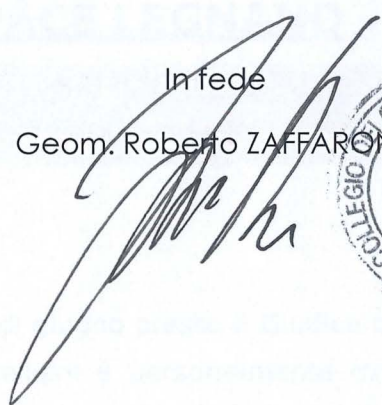
Si allegano alla presente perizia estimativa estratto mappa, visure e schede catastali, estratto Borsino Immobiliare della Provincia di Pavia, documentazione fotografica.

Da quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver esaurito il proprio mandato.

Legnano, 21 giugno 2022

In fede

Geom. Roberto ZAFFARONI





GIUDICE DI PACE LEGNANO

VERBALE di GIURAMENTO (art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)

RG. N. 2773/2022

L'anno **2022**, il giorno 21 del mese di giugno presso il Giudice di Pace di Legnano avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso il **Geometra ZAFFARONI ROBERTO**

Nato il 17/02/1966 a Legnano (MI), residente a Legnano (MI), Via A. Canova, 1, esibendo il seguente documento d'identità Carta d'Identità Numero **AX 1444816**

Il quale presenta la perizia che precede e chiede di asseverarla con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole:

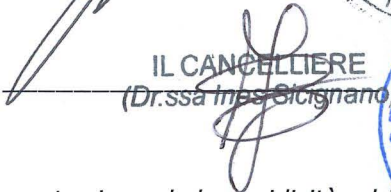
"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'."

Letto, confermato e sottoscritto

FIRMA _____

GEOM. ZAFFARONI ROBERTO N. 8513
COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO

Il Cancelliere

FIRMA _____

IL CANCELLIERE
(Dr.ssa Ines Cicognano)
UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE LEGNANO

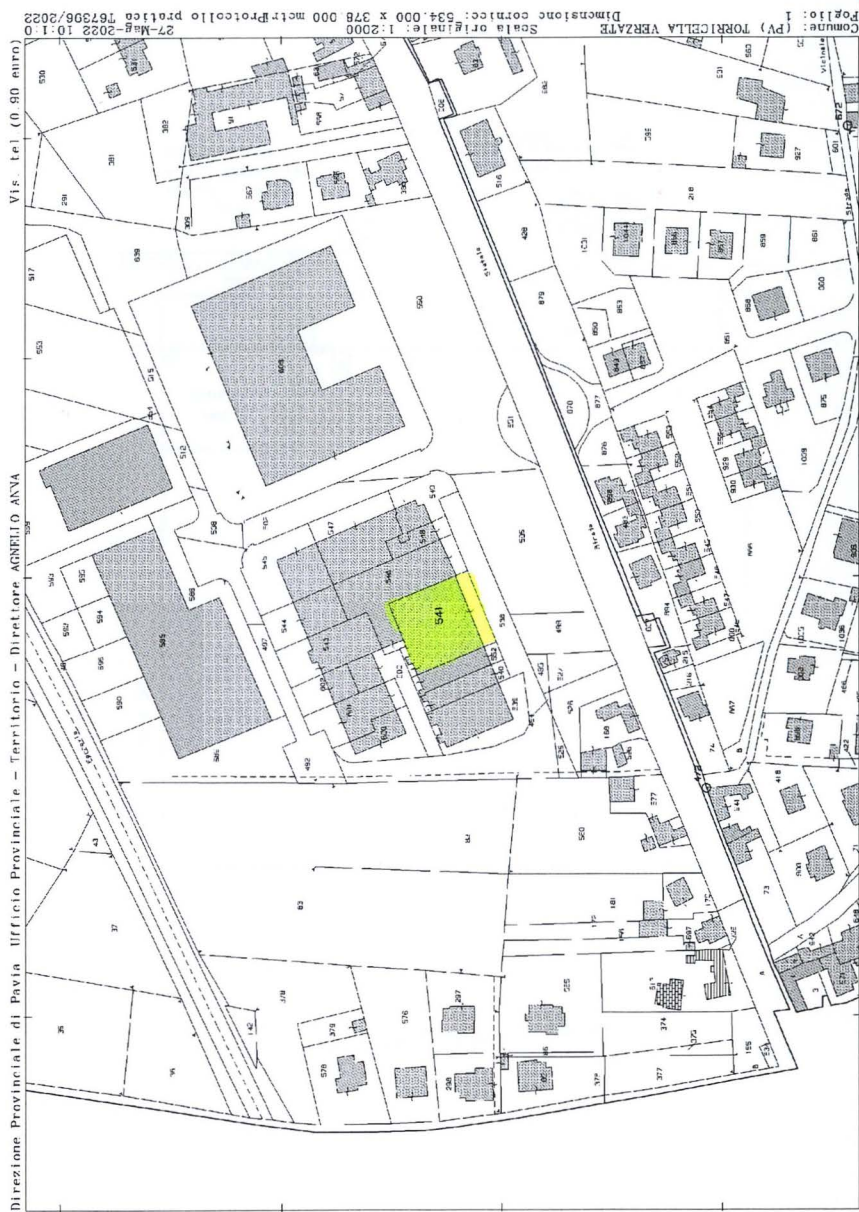
NOTA BENE

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.





DOCUMENTAZIONE CATASTALE

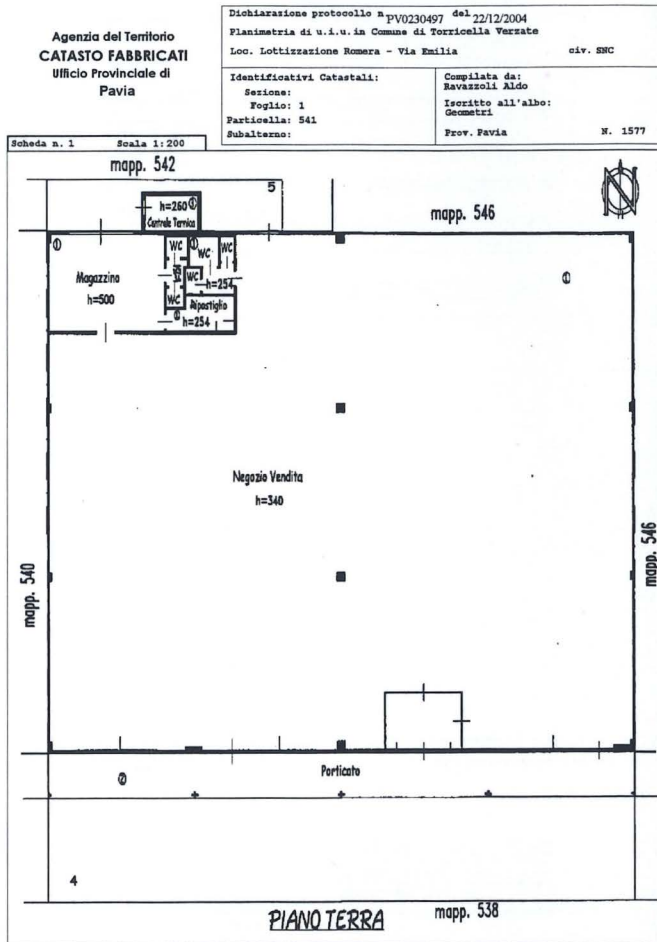


Ministero dell'Economia e delle Finanze
Genzia Entrate
 MARCA DA BOLLO €0,26 ZERO/26
 01004294 000082F5 WOHQ1001
 00106269 21/06/2022 09:32:15
 4578-00020 EA7EDF9AEB3ABA46C
 IDENTIFICATIVO: 01201705934002
 0 1 20 170593 400 2

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Genzia Entrate
 MARCA DA BOLLO €0,26 ZERO/26
 01004294 000082F5 WOHQ1001
 00106270 21/06/2022 09:32:20
 4578-00029 EA7D53BADDD983C
 IDENTIFICATIVO: 01201705933990
 0 1 20 170593 399 0



Data: 27/05/2022 - n. T89829 - Richiedente: ZFFRRK766817E514V



Data: 27/05/2022 - n. T89829 - Richiedente: ZFFRRK766817E514V
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/05/2022 - Comune di TORRICELLA VERZATE (PV) - < Foglio 1 - Particella 541 - Subalterno >
Via Emilia, 1 - SMC Pavia



Direzione Provinciale di Pavia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/05/2022
Ora: 10:00:19
Numero Pratica: T66766/2022
Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/05/2022

Immobile di catasto fabbricati Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/05/2022

Dati identificativi: Comune di TORRICELLA VERZATE (L282) (PV)
Foglio 1 Particella 941
Classamento:
Rendita: Euro 10.769,82
Categoria D/8*

Indirizzo: VIA EMILIA n. SNC Piano T
Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONIMASTICA del 18/11/2014 Pratica n. PV0185093 in ab
dal 19/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONIMASTICA (n. 108428/1/2014)
Annotazioni: Classamento e rendita non realicati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Dati identificativi
Comune di TORRICELLA VERZATE (L282) (PV) COSTITUZIONE del 17/03/2004 Pratica n. PV0047271
Foglio 1 Particella 941 in ab dal 17/03/2004 COSTITUZIONE (n. 1594/1/2004)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di TORRICELLA VERZATE (L282) (PV)
Foglio 1 Particella 941

> Indirizzo
VIA EMILIA n. SNC Piano T VARIAZIONE TOPONIMASTICA del 18/11/2014
Pratica n. PV0185093 in ab dal 19/11/2014
VARIAZIONE DI TOPONIMASTICA (n. 108428/1/2014)



Direzione Provinciale di Pavia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/05/2022
Ora: 10:00:19
Numero Pratica: T66766/2022
Pag. 2 - Fine

> Dati di classamento

Rendita Euro 10.769,82
Categoria D/8*

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/12/2005
Pratica n. PV020096 in ab dal 22/12/2005
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 53713/1/2005)
Annotazioni: Classamento e rendita non realicati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. MODA SA S.R.L. (CF 11198200162)
Sede in MILANO (MI)
[diritto di Proprietà per 1/1 (detta dall'atto 1)]
l Atto del 08/04/2015 Pubblico ufficiale GRU
[GIANCARLO Siede ROZZANO (MI)] [preparato n.
108728 registrato in data - COMPROVENIENTIA Nota
preparata con Notarile Unica n. 1734/1/2015 Riparto
PI di VOGHERA in ab dal 28/04/2015

Visure telematiche
Tribute speciali: Euro 0,90

Legenda
*) D/8. Fabbricati costruiti o edificati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza particolari trasformazioni





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





119/CAEZUM/ELI

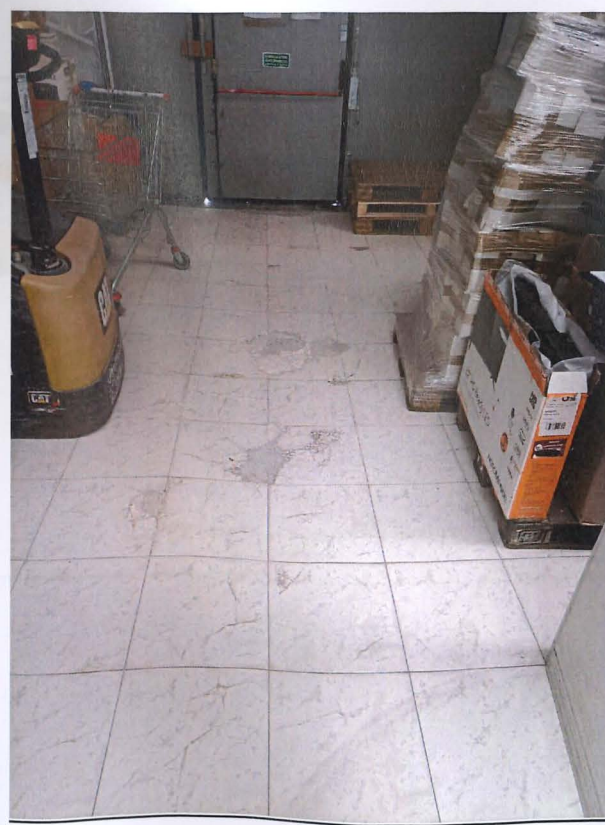
119/CAEZUM/ELI

UFFICIO DEL GIUDICE PAZ...
LEGNANO

119/CAEZUM/ELI

119/CAEZUM/ELI

UFFICIO DEL GIUDICE PAZ...
MILANO



Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO €0,26 ZERO/26

01004294 000082F5 WDHG1001
00106279 21/06/2022 09:33:04
4578-00029 3C16A693C9FD8695
IDENTIFICATIVO : 01201705933901

0 1 20 170593 390 1

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO €0,26 ZERO/26

01004294 000082F5 WDHG1001
00106280 21/06/2022 09:33:10
4578-00029 14AD28E912149532
IDENTIFICATIVO : 01201705933898

0 1 20 170593 389 8

UFFICIO DEL GIUDICE PAZ...
LEGNANO



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LOMBARDIA > PAVIA (PV) > TORRICELLA VERZATE

Torricella Verzate (PV)

Verzate, Torricella Verzate, Lombardia, Italia

ZONA ZONA VIA EMILIA

📍 Posizione Zona

🏠 Tipologia Prevalente

Tutte le Statistiche di Zona ?

Periferia

Abitazioni Civili

Fassa a Borzino PRO



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

Quotazioni Immobiliari di Zona

🏠 Quotazioni
Abitazioni & Ville

🚗 Quotazioni
Box & Parti auto

🏢 Quotazioni
Uffici & Negozi

🏠 Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto



Uffici

Quotazioni di uffici e studi privati

Valore minimo
Euro 589

Valore medio
Euro 654

Valore massimo
Euro 719



Negozi

Quotazioni unità immobiliari ad commerciale

Valore minimo
Euro 514

Valore medio
Euro 588

Valore massimo
Euro 662

Facebook Twitter WhatsApp Stampa

Esperti di Zona



Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?
Collabora con noi