IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA
CASAMERCATO S.r.l. IN LIQUIDAZIONE

COMPLESSO COMMERCIALE IN S.P. 35 - LOC. TRE RE
CAVA MANARA (PV)

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Gennaio 2020

Ing. Marcello Scifoni

Dott. Ing. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

INDICE

3.1 Localizzazione dell'immobile e collegamenti

3.2 Descrizione dell'immobile

3.3 Aspetti tecnici ed amministrativi

- 3.1 Atti di provenienza
- 3.2 Inquadramento urbanistico
- 3.3 Titoli edilizi
- 3.4 Dati catastali
- 3.5 Analisi della stato locativo
- 3.6 Analisi della situazione ipotecaria

3.4 Analisi del sistema costruttivo, dei materiali e delle finiture

3.5 Sintesi del metodo di stima

3.6 Valutazione dell' immobile

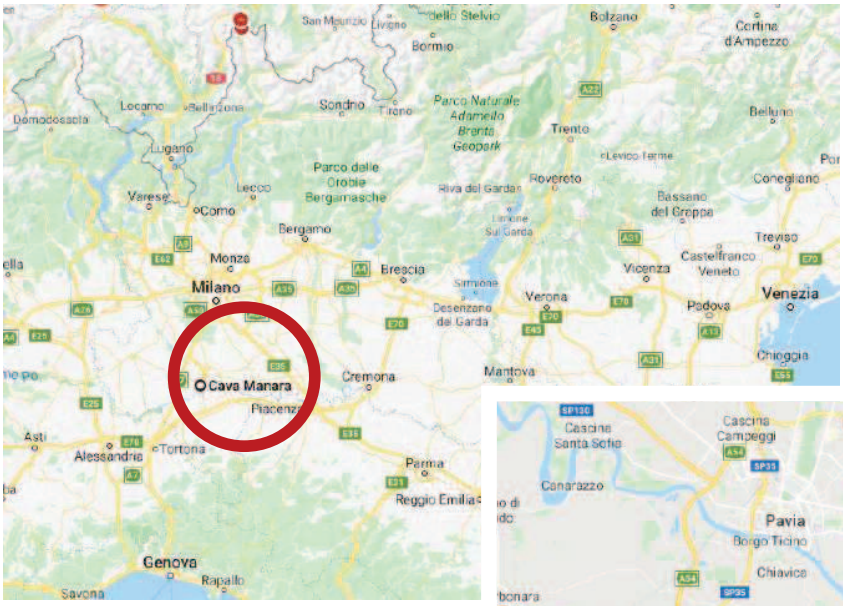
3.7 Conclusioni

ALLEGATI

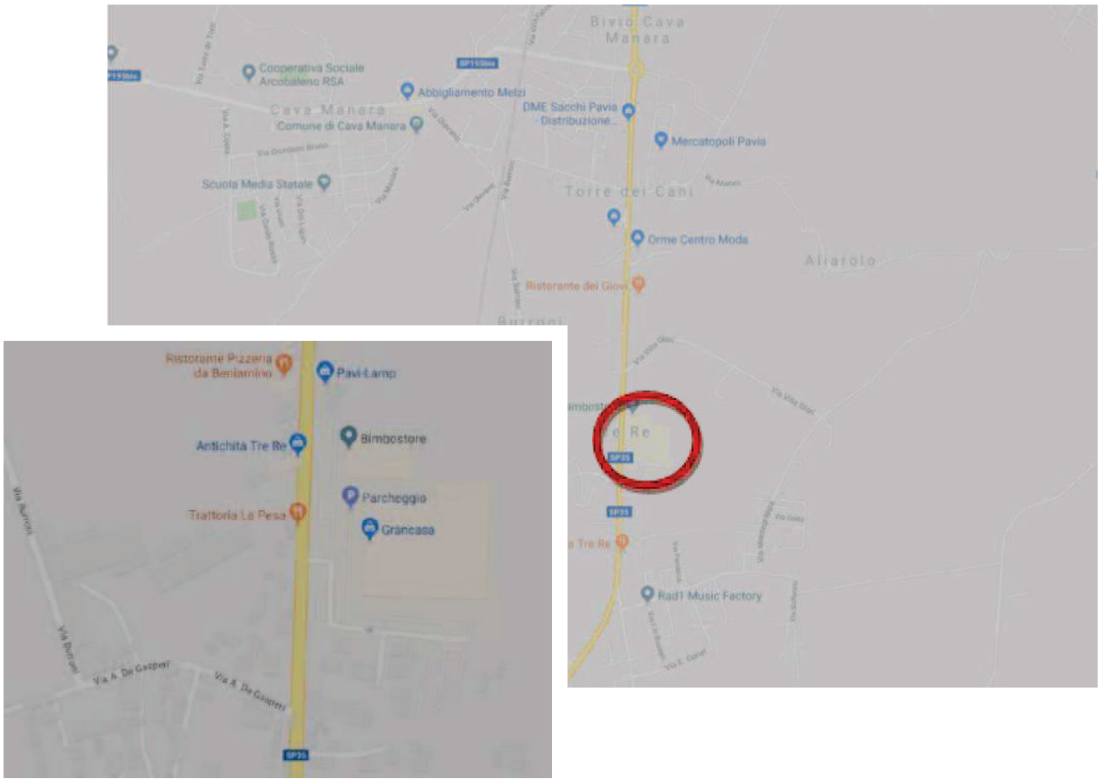
1. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE E COLLEGAMENTI

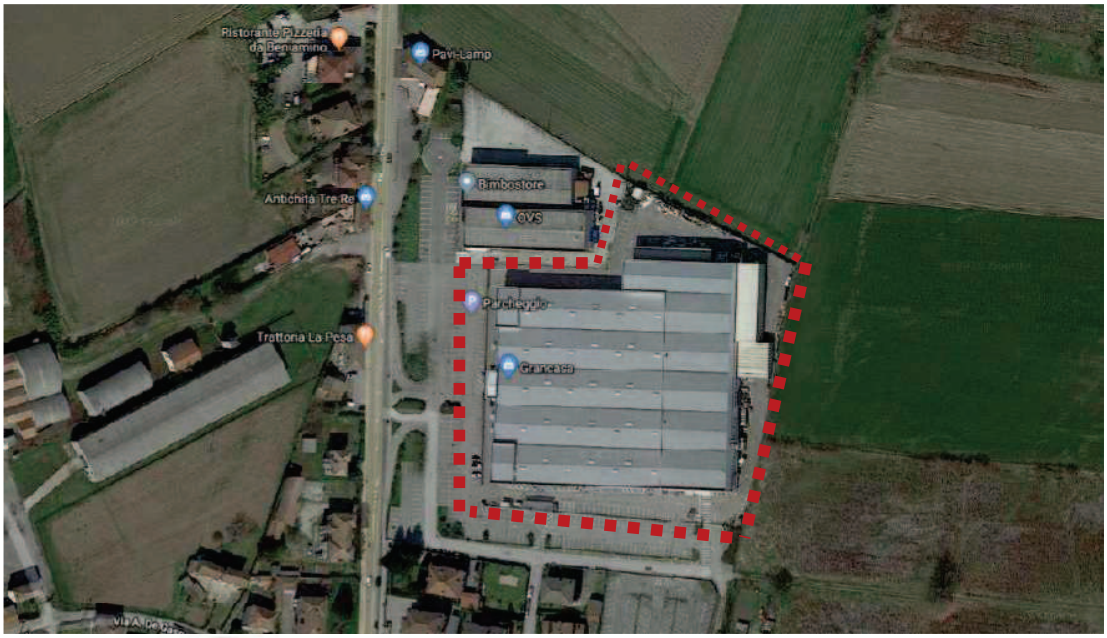
L'immobile oggetto di valutazione si trova a Cava Manara più precisamente località Tre Re, Comune della Regione Lombardia, in Provincia di Pavia da cui dista meno di dieci chilometri.

Il Comune sorge in prossimità della Strada Provinciale SP 35 "dei Giovi", arteria che collega Genova e la Riviera Ligure con Como e il Canton Ticino, passando per Pavia e Milano.



La vicinanza con Pavia e la posizione lungo l'asse Genova – Milano, caratterizza il territorio con un forte carattere produttivo sia in termini di attività legate al commercio, che per quanto riguarda attività più propriamente legate alla produzione (stabilimenti e/o laboratori).


Bivio Cava Manara
Cooperativa Sociale Arcobaleno RSA
Abbigliamento Melzi
Cava Manara
Comune di Cava Manara
DME Sacchi Pavia - Distribuzione...
Mercatopoli Pavia
Scuola Media Statale
Torre dei Cani
Orme Centro Moda
Aliatolo
Ristorante dei Giovi
Ristorante Pizzeria da Benjamino
Pavi-Lamp
Antichità Tre Re
Bimbostore
Parcheggio
Trattoria La Pesa
Grancasa
Radi1 Music Factory
Via A. De Gasperi


Ristorante Pizzeria da Benjamino
Pavi-Lamp
Antichità Tre Re
Bimbostore
OVS
Parcheggio
Trattoria La Pesa
Grancasa

2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'accesso al complesso avviene mediante cancello carrabile posto su di una vasta area di pertinenza a parcheggio (di proprietà privata con destinazione ad uso pubblico a servizio dell'attività commerciale) alla quale si accede direttamente dalla SP 35, Strada Provinciale dei Giovi, arteria che nel tratto che attraversa la località Tre Re del Comune di Cava Manara risulta ricca di attività commerciali e laboratori e prende il nome di via Turati.

Il complesso edilizio consiste in un corpo di fabbrica con destinazione commerciale di grandi dimensioni realizzato con regolare Concessione Edilizia e successivi provvedimenti autorizzativi. Esso è costituito da zone ad uso area espositiva (con altezza interna pari a circa 6,55 m), zone uffici su due livelli e zone magazzini / deposito (altezza interna circa 10,75 m).

Con successiva autorizzazione edilizia, parte dell'edificio ad altezza maggiore (inizialmente a destinazione magazzino) è stata convertita anch'essa ad uso commerciale / espositivo.

Il complesso è attualmente utilizzato dal centro commerciale GRANCASA che ospita al suo interno reparti BRICOFER ed IPERBIMBO.

In adiacenza al magazzino vi sono tre strutture telonate (Kopron), due utilizzate come deposito, ed una come carico e scarico merce.

Dal punto di vista distributivo l'immobile risulta articolato come segue:

Piano terra:

- ingresso/area casse / area espositiva
- uffici
- deposito / magazzino (in parte soppalcato)
- zona bar / ristoro (attualmente non attivo)

Piano primo:

- uffici

Il complesso comprende inoltre anche l'area esterna che circonda il fabbricato, in parte occupata dalle strutture in Kopron sopracitate, in parte destinata ad accogliere locali tecnici (gruppo di pressurizzazione antincendio, cabina elettrica e macchine dell'impianto di condizionamento) ed in parte funzionale alla movimentazione dei mezzi pesanti per il carico e scarico delle merci.
Per il parcheggio delle autovetture della clientela del centro commerciale, il complesso edilizio dispone di una vasta area esterna pavimentata di proprietà con destinazione ad uso pubblico riservato alla specifica attività.

3. ASPETTI TECNICI AMMINISTRATIVI

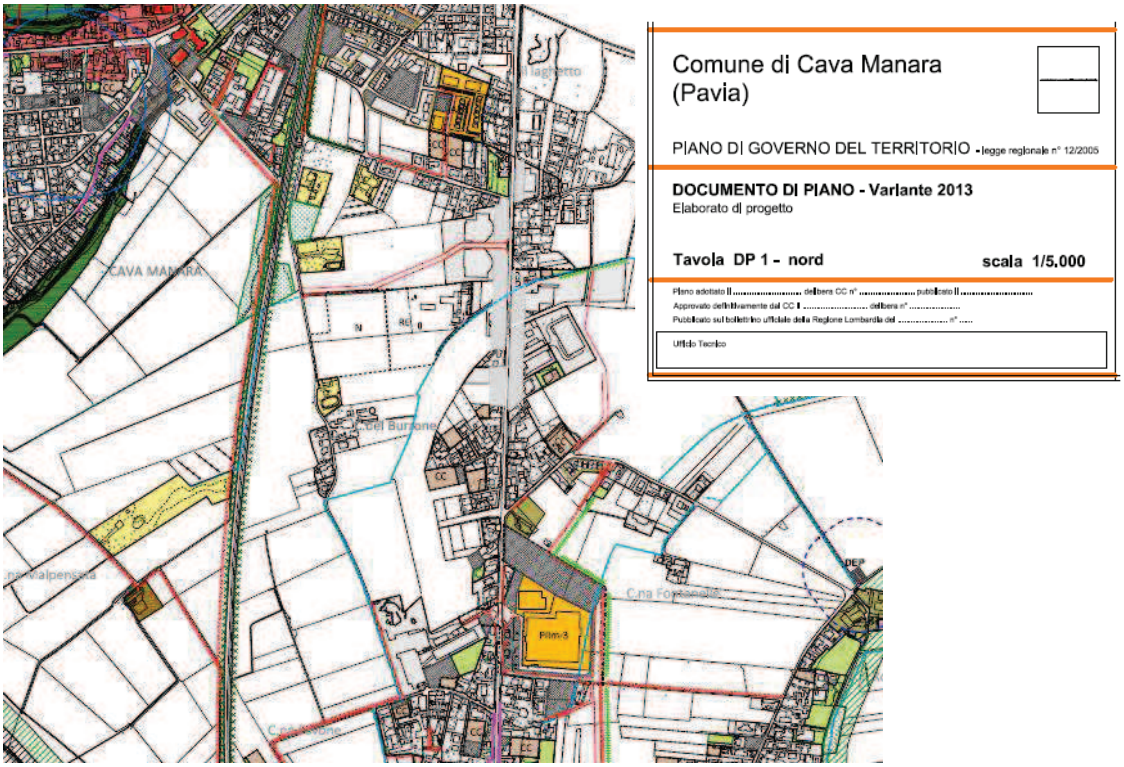
3.1 Atti di provenienza

Il bene oggetto di valutazione risulta di proprietà della Casamercato S.r.l. in forza di:
- Atto di Integrazione e contratto di Compravendita del 7 agosto 2003, Rep. N. 287658, Racc. N. 61854, registrato a Milano 5 il 18.08.2003 al n. 4457 Serie 1/V – Notaio Pietro Sormani.

3.2 Inquadramento urbanistico – PGT

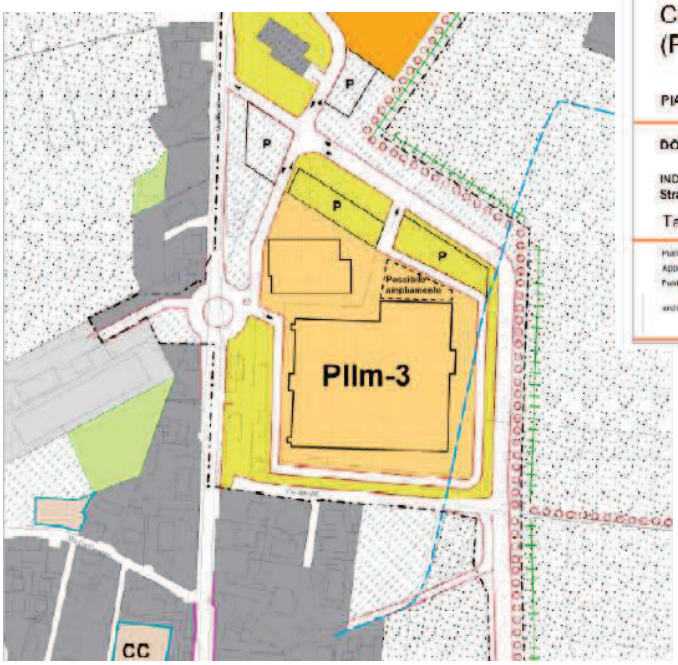
L'immobile oggetto di analisi è così individuato all'interno del **Piano di Governo del Territorio** del Comune di Cava Manara (**PGT**), adottato con Del. C.C. n. 40 del 28.07.2009 e approvato con Del. C.C. n. 2 del 29.01.2010.

DOCUMENTO DI PIANO – Tav. DP – 1 NORD



	AREE DI TRASFORMAZIONE
PIIm-1, 3	Ambito di trasformazione a destinazione mista (residenza e commercio) Intervento soggetto a negoziazione con la procedura del "Programma Integrato d'Intervento - P.I.I. (art 87 e seguenti della legge regionale n° 12/2005)
PIIr-2	Ambito di trasformazione a destinazione mista (residenza e servizi d'interesse generale) Intervento soggetto a negoziazione con la procedura del "Programma Integrato d'Intervento - P.I.I. (art 87 e seguenti della legge regionale n° 12/2005)
ATp-1...	Ambito di trasformazione a destinazione produttiva
AT-1	Ambito di trasformazione a destinazione residenziale
	Area di concentrazione fondiaria interna ad ambiti di trasformazione residenziale e produttiva (PII e AT) comprendente anche gli spazi a parcheggio e servizi, esistenti e integrativi e fasce di mitigazione a verde (conformazione indicativa)
CC	Micro trasformazione a destinazione residenziale da attuare tramite semplice permesso di costruire o tramite permesso di costruire convenzionato (CC)
	Ambito in cui non è consentita la realizzazione di sottotetti abitabili
	Confine comunale concordato con i comuni limitrofi

Il complesso risulta quindi inserito nell'Ambito di trasformazione a destinazione mista (residenza e commercio) ed in Area di concentrazione fondiaria interna ad ambiti di trasformazione residenziale e produttiva. In particolare:



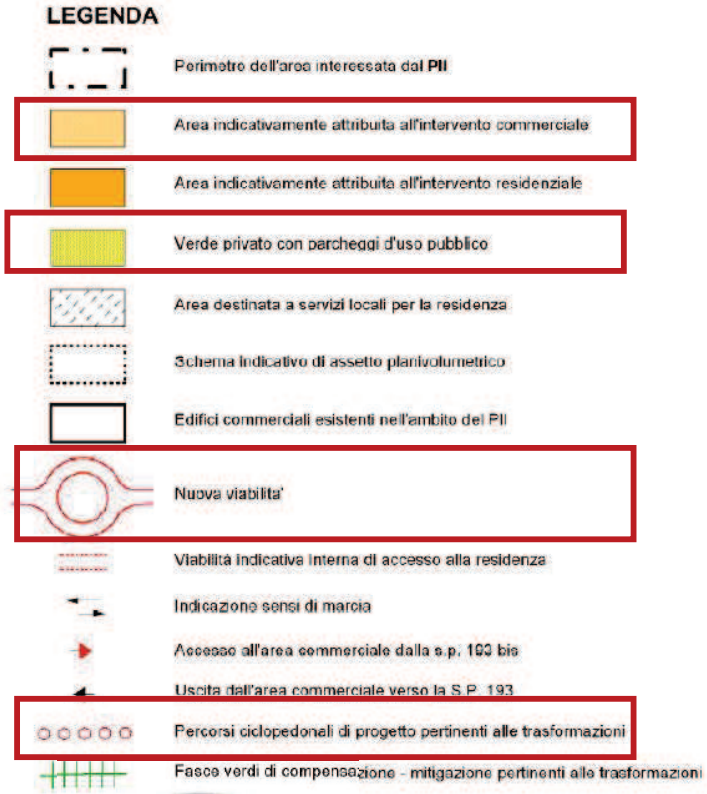
Comune di Cava Manara
(Pavia)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - legge regionale n° 12/2005

DOCUMENTO DI PIANO

INDIRIZZI DI DETTAGLIO PER LA PROGETTAZIONE ATUATTIVA
Stralci delle principali aree di trasformazione AT e PII

Tavola -2 scala 1/2.000



Area indicativamente attribuita all'intervento commerciale

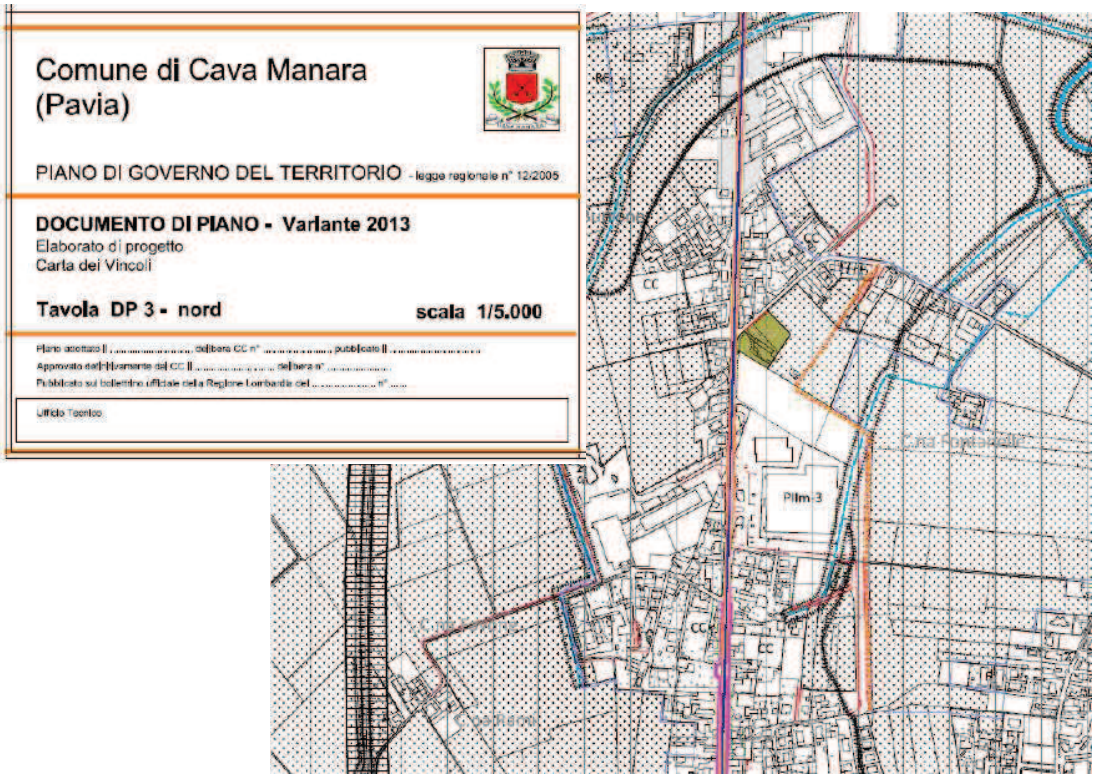
Verde privato con parcheggi di uso pubblico

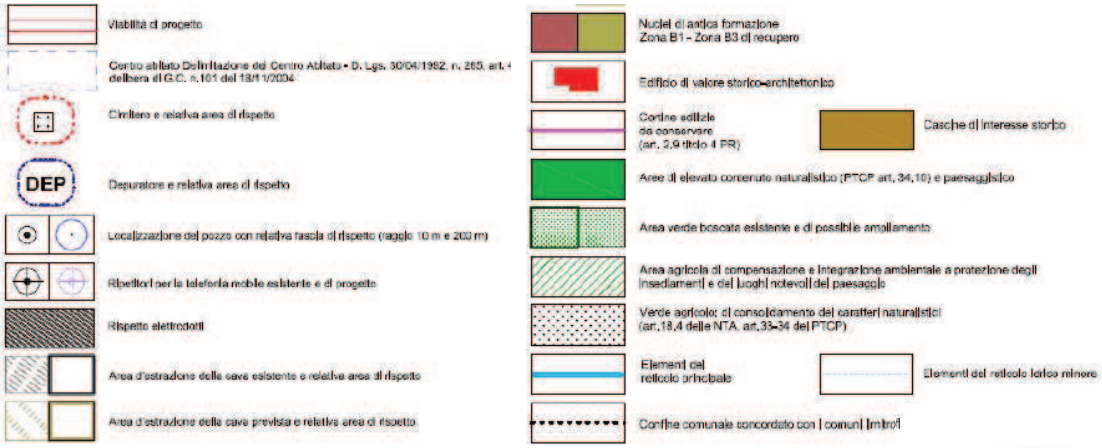
Nuova Viabilità

Percorsi ciclopedonali di progetto pertinenti alle trasformazioni

DOTT. ING. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

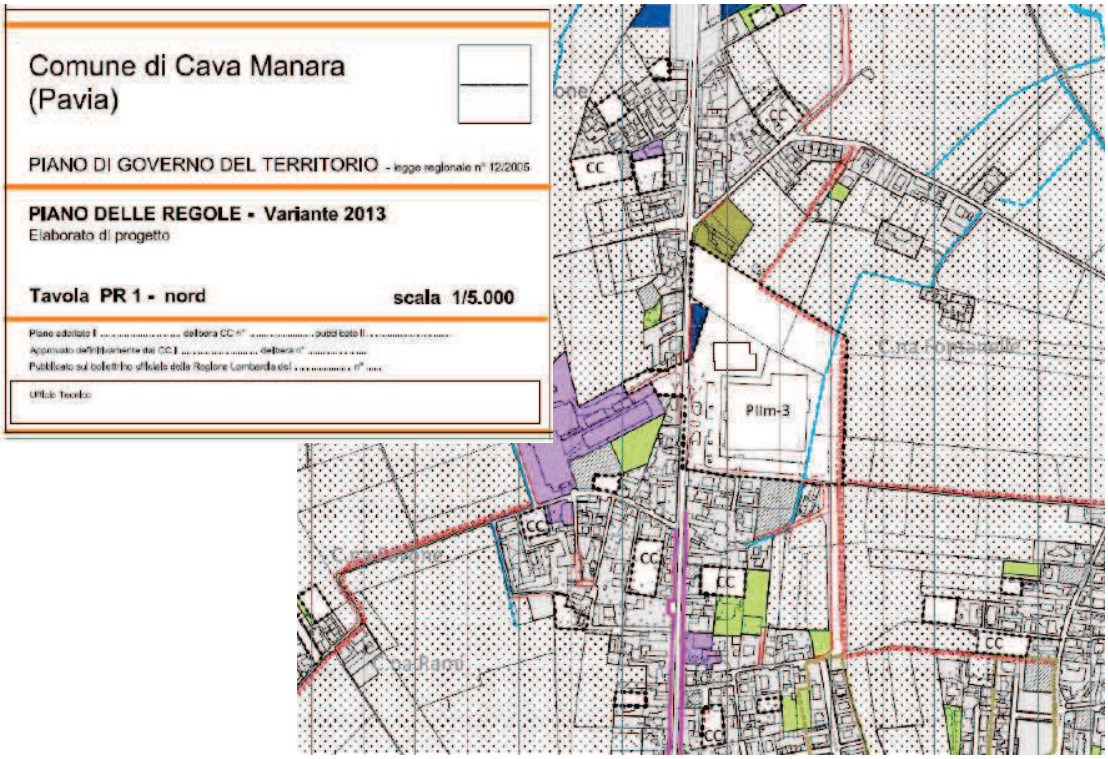
DOCUMENTO DI PIANO - CARTA DEI VINCOLI – TAV. DP 3 - NORD





Nessun vincolo presente – In parte “Elementi del reticolo idrico minore”

PIANO DELLE REGOLE – TAV. PR 1 – NORD



PRINCIPALI ELEMENTI DEL PGT DI COMPETENZA DEL DOCUMENTO DI PIANO A VALORE INDICATIVO (DI CONTESTO)

Ambiti di intervento di competenza del Documento di Piano

Viabilità indicativa

Viabilità di progetto

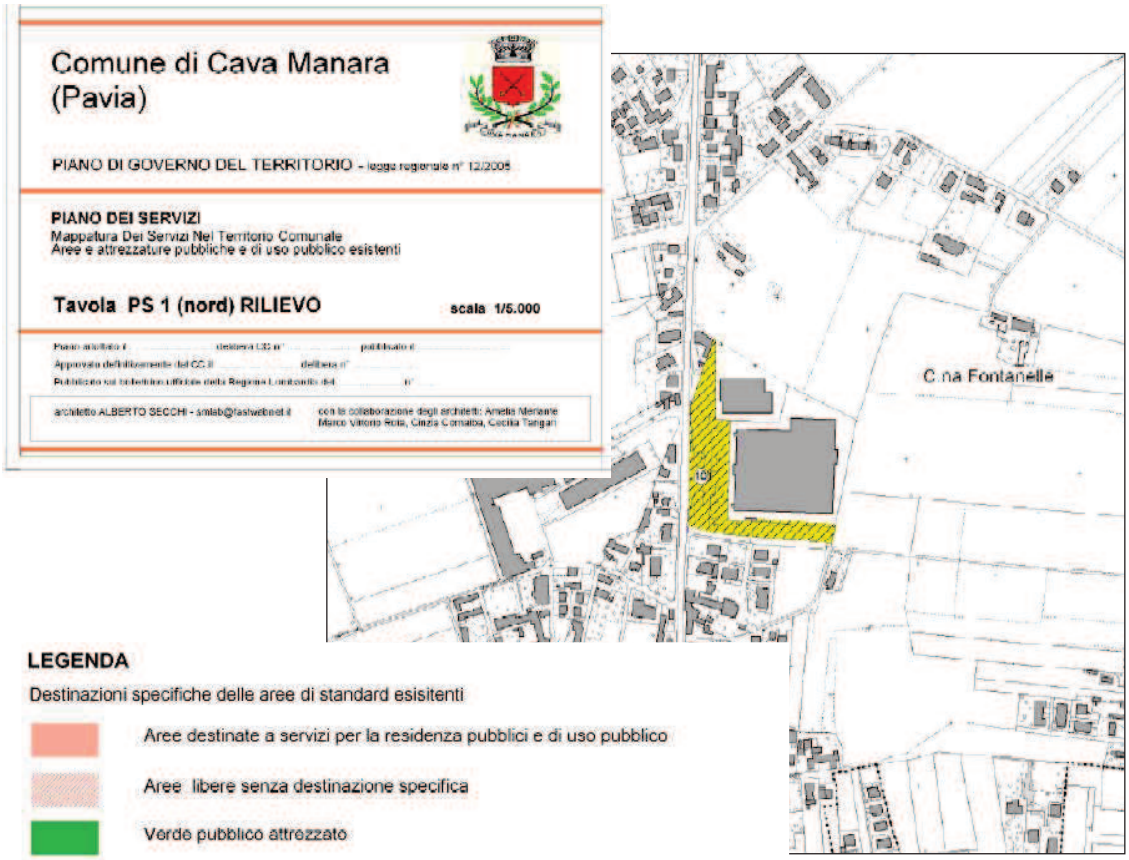
Area interessata dalla realizzazione dell'autostrada regionale Broni-Pavia-Mortara (progetto preliminare)
Tracciato della Variante alla ex SS 35 (opera connessa all'autostrada - *progetto preliminare*)

Infrastruttura di superamento della barriera

Sistema della ciclopedonalità e GREENWAY Milano - Pavia - Varzi

DOTT. ING. MARCELLO SCIFONI
ORDINE INGEGNERI ROMA
11691

PIANO DEI SERVIZI – RILIEVO – TAV. PS 1 – NORD



LEGENDA

Destinazioni specifiche delle aree di standard esisitenti

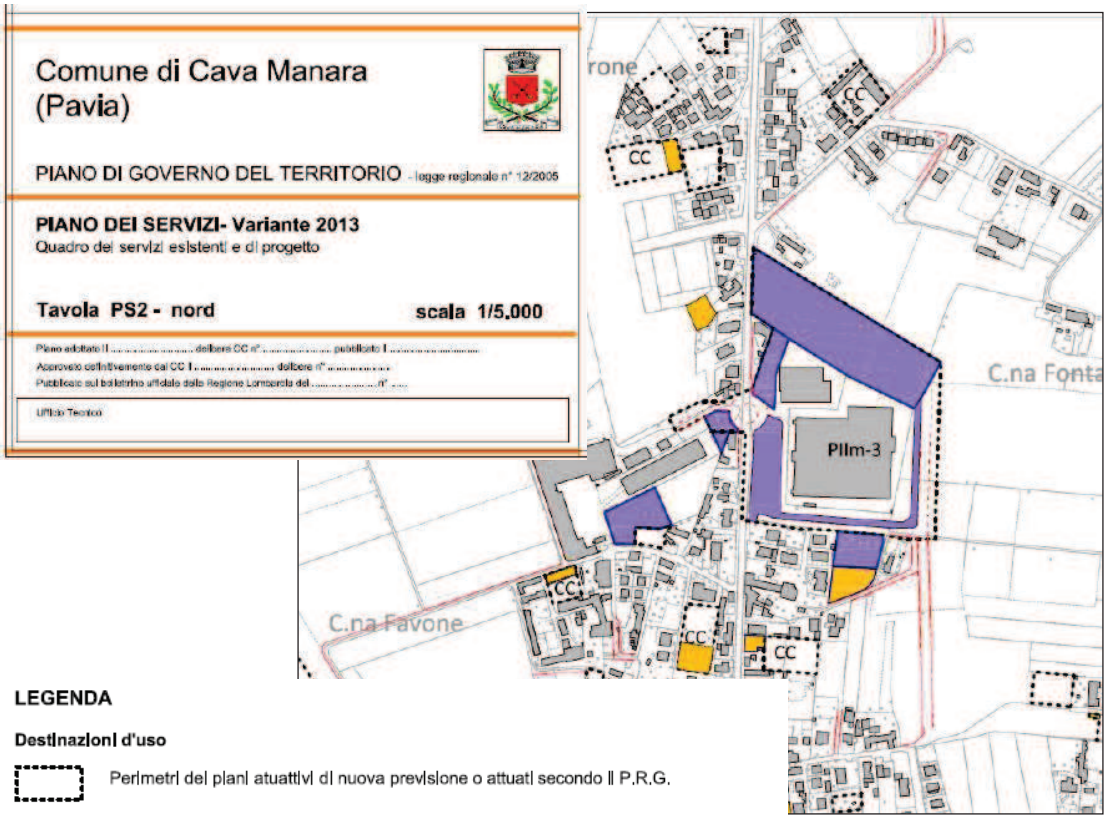
- Aree destinate a servizi per la residenza pubblici e di uso pubblico
- Aree libere senza destinazione specifica
- Verde pubblico attrezzato
- Parcheggi
- Parcheggi per attivita' produttive
- Attrezzature tecnologiche
- Aree di proprietà pubblica
- Perimetri dei Piani Atuattivi del P.R.G.
- Antenne per telefonia mobile
- Le destinazioni specifiche sono quelle indicate e numerate nell'elenco a margine
- Pozzi dell'acquedotto comunale

Parcheggi per attività produttive

96. Area Depuratore	Via Montegrappa
97. Area nuovo pozzo	Via D'Antona
100. Parcheggio concessionarie	S.S. N° 35 dei Giovi
101. Parcheggio Casa Mercato	S.S. N° 35 dei Giovi

DOTT. ING. MARCELLO SCIFONI ORDINE INGEGNERI ROMA 11691

PIANO DEI SERVIZI – QUADRO DEI SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO – TAV. PS 2 NORD



LEGENDA

Destinazioni d'uso

Perimetri dei piani atuattivi di nuova previsione o attuati secondo il P.R.G.

Aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'uso pubblico per la residenza di proprietà (attrezzature varie, parcheggi, verde pubblico)

Aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'uso pubblico per la residenza da acquisire tramite convenzione - (attrezzature varie, parcheggi, verde pubblico)

Aree per servizi e attrezzature pubbliche e d'uso pubblico per la residenza da acquisire - (attrezzature varie, parcheggi, verde pubblico)

Servizi per gli insediamenti produttivi esistenti (industria, artigianato, commercio)

Servizi per gli insediamenti produttivi da realizzare tramite convenzione (industria, artigianato, commercio)

Servizi per gli insediamenti produttivi da realizzare (industria, artigianato, commercio)

Servizi tecnologici

Servizi tecnologici da acquisire

Viabilità prevista

Viabilità prevista all'interno dei Piani Attuativi

Antenne per telefonia mobile esistenti

Antenne per telefonia mobile previste

Pozzi dell'acquedotto comunale

Il CDU, Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Cava Manara in data 13.04.2013 al n. Prog. 1342 attesta le seguenti prescrizioni urbanistiche per le aree sottoelencate:

Foglio n° 13, mappale 1461
Incluso nella Z.T.O. "Ambito di trasformazione a destinazione mista (residenza e commercio) intervento soggetto a negoziazione con la procedura del Programma Integrato d'Intervento - PIIm-3"

Foglio n° 13, mappale 9
Incluso nella Z.T.O. "Ambito di trasformazione a destinazione mista (residenza e commercio) intervento soggetto a negoziazione con la procedura del Programma Integrato d'Intervento - PIIm-3"

3.3 Titoli edilizi

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 01/1991 del 22.01.1991, rilasciata al sig. Luigi Giorgi per la *Costruzione di un insediamento commerciale nella lottizzazione approvata,* volturata alla Locazioni Finanziarie S.p.A. con successiva pratica di Concessione Edilizia n. 09/1991 del 08.03.1991.
- Concessione Edilizia n. 103/1991 del 30.09.1991 per *Variante in corso d'opera alla conc. 9/91 in data 08/03/91 variante alla conc. 1/91 in data 02/01/91*
- DIA n. 011/03 del 18.01.2003 per opere interne e impianti tecnologici (il Referto urbanistico specifica: per ampliamento della superficie di vendita all'interno di zona esistente adibita a deposito).
- DIA n. 083/06 del 12.07.2006 per ampliamento per creazione nuovi servizi igienici
- DIA n. 046/10 del 04.05.2010 per opere di manutenzione straordinaria.

In seguito per l'immobile è stato rilasciato il Certificato di Agibilità con destinazione d'uso commerciale Prot. 6052 del 16.07.2010.

Sulla base dei precedenti titoli, in data 04.03.2013 veniva rilasciato apposito referto urbanistico dal Geom. Visconti, attestante la conformità urbanistica e catastale del cespite.

3.4 Dati catastali

L'immobile oggetto di stima risulta così identificato al catasto fabbricati ed al catasto terreni del Comune di Cava Manara:

STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA Fg. 13 – Comune di CAVA MANARA

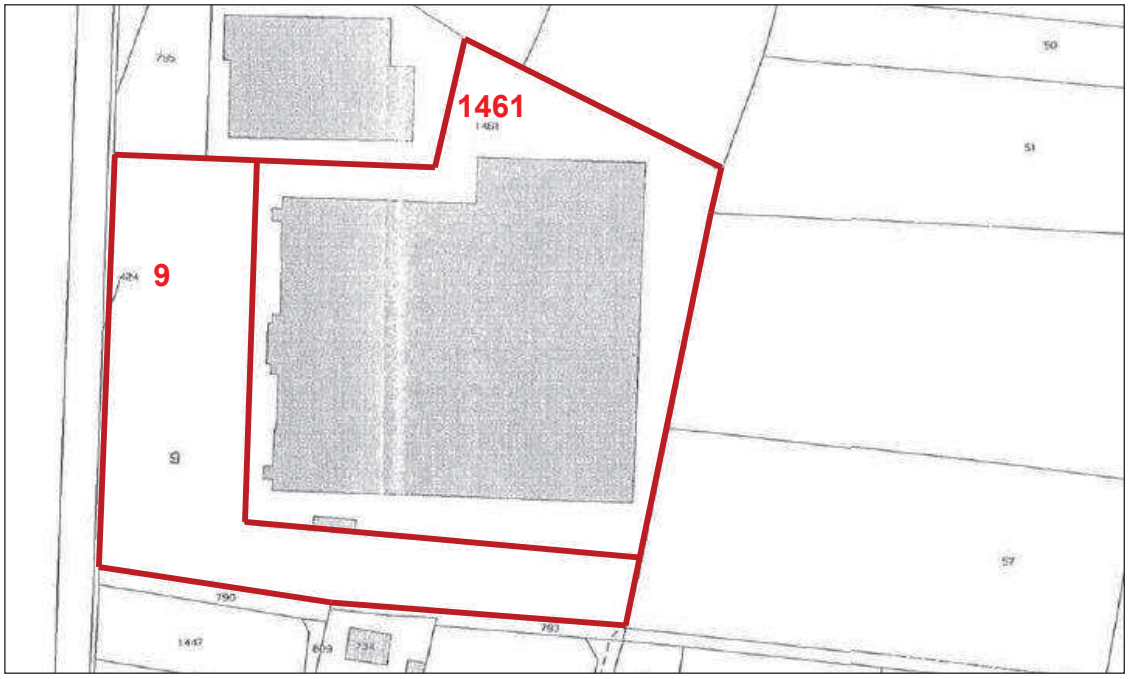


TABELLA 1 – Dati catastali

DATI IDENTIFICATIVI N.C.E.U.								
Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Cons.za	Superficie	Rendita	
13	**1461**		**D/8**				€ 92.730,48	Via Turati Piano T-1

DATI IDENTIFICATIVI N.C.T.								
Foglio	P.lla	Sub	Qualità Classe		Superficie	Deduz.	Reddito	
					ha are ca		Dominicale	Agrario
13	**1461**		**ENTE URBANO**		**1 73 03**			
13	**9**		**SEMIN IRRIG.**	**2**	**81 39**	**A14; A48; B1**	**€ 76,50**	**€ 60,95**

3.5 Analisi dello stato locativo

Allo stato attuale il complesso immobiliare risulta locato dalla *"CASAMERCATO S.r.l. in liquidazione ed in concordato preventivo"* alla [redacted] con contratto registrato alla Agenzia delle Entrate di Roma in data 19.01.2010 al n. 901. Il contratti ha durata di sei anni con decorrenza dal 1 gennaio 2010 al 31 dicembre 2015.

Il canone di locazione è così pattuito:

Euro 574.000,00 per la prima annualità contrattuale

Euro 578.000,00 per la seconda annualità contrattuale

Euro 656.000,00 per la terza annualità contrattuale

Euro 697.000,00 per la quarta annualità contrattuale

Euro 738.000,00 per la quinta annualità contrattuale

Euro 820.000,00 per la sesta annualità contrattuale e per tutti gli anni successivi.

All'interno del centro commerciale, la società locatrice affitta a sua volta alcuni spazi (reparti) a BRICOFER ed IPERBIMBO i cui contratti di sub locazione non sono presenti agli atti.

L'art. 3 del contratto di locazione prevede che *'E' vietata la sublocazione, sia totale che parziale, salvo le ipotesi espressamente previste dalla legge n. 392 del 27 luglio 1978'.*

3.6 Analisi della situazione ipotecaria

L'analisi della situazione ipotecaria ha evidenziato le seguenti iscrizioni:

- Iscrizione CONTRO del 09.08.2003
  Registro Particolare 2100 – *Registro Generale* 9788
  Pubblico Ufficiale Sormani Pietro - *Repertorio* 287659 del 07.08.2003
  IPOTECA VOLONTARIA *derivante da concessione* A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO di € 5.500.000,00
  Totale: € 8.250.000,00
  Immobili: - Comune di Cava Manara, Catasto Fabbricati, Fg. 13, P.lla 622, cat. D/8
  - Comune di Cava Manara, Catasto Terreni, Fg. 13, 13, TERRENO
  Soggetti a favore: CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A.
  Soggetti contro: CASAMERCATO – S.R.L.

- Iscrizione CONTRO del 21.08.2007
  Registro Particolare 2958 – *Registro Generale* 11561
  Pubblico Ufficiale Rocca Giuseppe - *Repertorio* 53625/22013 del 17.08.2007
  IPOTECA VOLONTARIA *derivante da concessione* A GARANZIA DI FINANZIAMENTO di € 7.000.000,00
  Totale: € 12.250.000,00
  Immobili: - Comune di Cava Manara, Catasto Fabbricati, Fg. 13, P.lla 1461, cat. D/8
  - Comune di Cava Manara, Catasto Terreni, Fg. 13, 1461, TERRENO
  Soggetti a favore: BANCA INTESA MEDIOCREDITO S.p.A.
  Soggetti contro: CASAMERCATO – S.R.L.

- Iscrizione CONTRO del 14.12.2018

  Registro Particolare 7203 – *Registro Generale* 10666

  Pubblico Ufficiale Ferrari Marco – *Repertorio* 2935/1519 del 29.11.2018

  CESSIONE DI PIGIONI

  Immobili: - Comune di Cava Manara, Catasto Fabbricati, Fg. 13, P.lla 1461, cat. D/8

  Soggetti a favore: BANCO BPM SOCIETA' PER AZIONI

  INTESA SAN PAOLO S.p.A.

  UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI

  Soggetti contro: GRANCASA S.p.A.

4. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

Dal punto di vista costruttivo il complesso presenta struttura portante in cemento armato prefabbricato (pilastri, travi e tegoli di copertura) e pareti in pannelli anch'essi prefabbricati rifiniti esternamente in cemento bianco con fascia di coronamento tinteggiata in colore vivace "rosso".

La facciata principale è caratterizzata da tre blocchi di maggiore altezza e sporgenti rispetto al volume del parallelepipedo di base costituente il fabbricato.

I due blocchi laterali presentano finestre al primo livello e porta di accesso sovrastata da una piccola pensilina. Il blocco di destra accoglie gli uffici a servizio del centro mentre quello simmetrico di sinistra appartiene agli spazi espositivi commerciali.

Il blocco centrale, cui corrisponde l'accesso al centro commerciale, è caratterizzato da una porzione completamente vetrata (con al livello terreno le grandi porte automatiche scorrevoli in vetro) e da due ali laterali rivestite in pannelli modulari in alluminio. Esso all'ingresso è anche enfatizzato da un coronamento aggettante di colore rosso vivace, sostenuto da quattro sottili pilastri circolari rivestiti in alluminio.

La pavimentazione dell'area espositiva è in piastrelle di gres ceramico di 30 x 30 cm di colore chiaro, quella dell'area magazzino / deposito è realizzata in cemento con finitura antipolvere, mentre gli uffici presentano la stessa pavimentazione degli spazi commerciali espositivi montata a disegno sfalsato I locali igienici hanno un rivestimento (pavimento / pareti) in ceramica smaltata, quelli aperti al pubblico presentano rivestimenti con effetto nuvolato e greca.

Gli spazi adibiti ad esposizione risultano rifiniti "a soffitto" con un reticolo metallico sul quale risultano installati i corpi illuminanti. Sopra di esso viaggiano a vista i canali di

DOTT. MARCELLO SCIFONI ORDINE INGEGNERI ROMA 11691

distribuzione dell'aria con gli elementi terminali dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento costituiti dagli aerotermi, oltre al reticolo dell'impianto di spegnimento antincendio "sprinkler". Gli uffici presentano un controsoffitto in doghe metalliche con i corpi illuminanti ad incasso. La scala di collegamento interna agli uffici ha una finitura a pavimento in gomma a bolle e corrimano in tubolare di ferro.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato (colore rosso) e vetrocamera, le porte di accesso all'esposizione, ad uso del pubblico, in vetro ad apertura scorrevole (automatica).

I portoni del deposito e le uscite di sicurezza sono in lamiera zincata e verniciata.

Le aree esterne sono delimitate da un alto cordolo in c.a. con infissa una recinzione in ferro, oltre ad un ampio cancello di ingresso.

Il complesso è dotato di impianto elettrico, di impianto di climatizzazione estiva ed invernale, di impianto di spegnimento automatico di incendi e di impianto di allarme.

STATO MANUTENTIVO

L'immobile, attualmente in uso, si presenta in buono stato di manutenzione ed efficienza, Si rilevano alcuni inconvenienti di minima entità sulle facciate esterne (prospetti secondari) che in alcuni punti mostrano piccoli segni di deterioramento della tinteggiatura.

<u>Area esterna</u>

Le aree esterne e le strutture in kopron si presentano in buono stato di conservazione.

5. SINTESI DEL METODO DI STIMA

La stima del bene verrà effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti sul territorio dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

L'immobile si trova nel Comune di Cava Manara (PV), in un'area a destinazione principalmente produttiva.

Sono state, pertanto, condotti accertamenti a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, al fine di determinare il più probabile valore di mercato.

I beni in esame e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno uguali caratteristiche intrinseche e ed estrinseche.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto 6, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Sono stati inoltre consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio per immobili a destinazione commerciale ubicati in Comune di Cava Manara (PV), Fascia Suburbana, Zona Frazione Mezzana – Tre Re.

E' stata eseguita inoltre la valutazione con il metodo a capitalizzazione del reddito presunto.

Per ottenere il valore di mercato P occorre determinare il tasso di capitalizzazione R ed il canone OI accettabili dal mercato.

Al fine di determinare il valore è stata analizzata la situazione del cespite alla data odierna sotto il profilo delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del suo stato manutentivo, etc. .

È stato inoltre effettuato un confronto con il canone di locazione di cui al contratto in essere.

La stima finale dell'intero immobile sarà quella ottenuta dalla media tra le valutazioni derivanti dall'applicazione dei due criteri adottati.

6. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Calcolo della superficie

Il calcolo è stato effettuato sulla base della planimetria catastale e di misurazioni a campione di verifica rilevate nel corso del sopralluogo eseguito.

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso, livello di piano ed esposizione e stato di manutenzione.

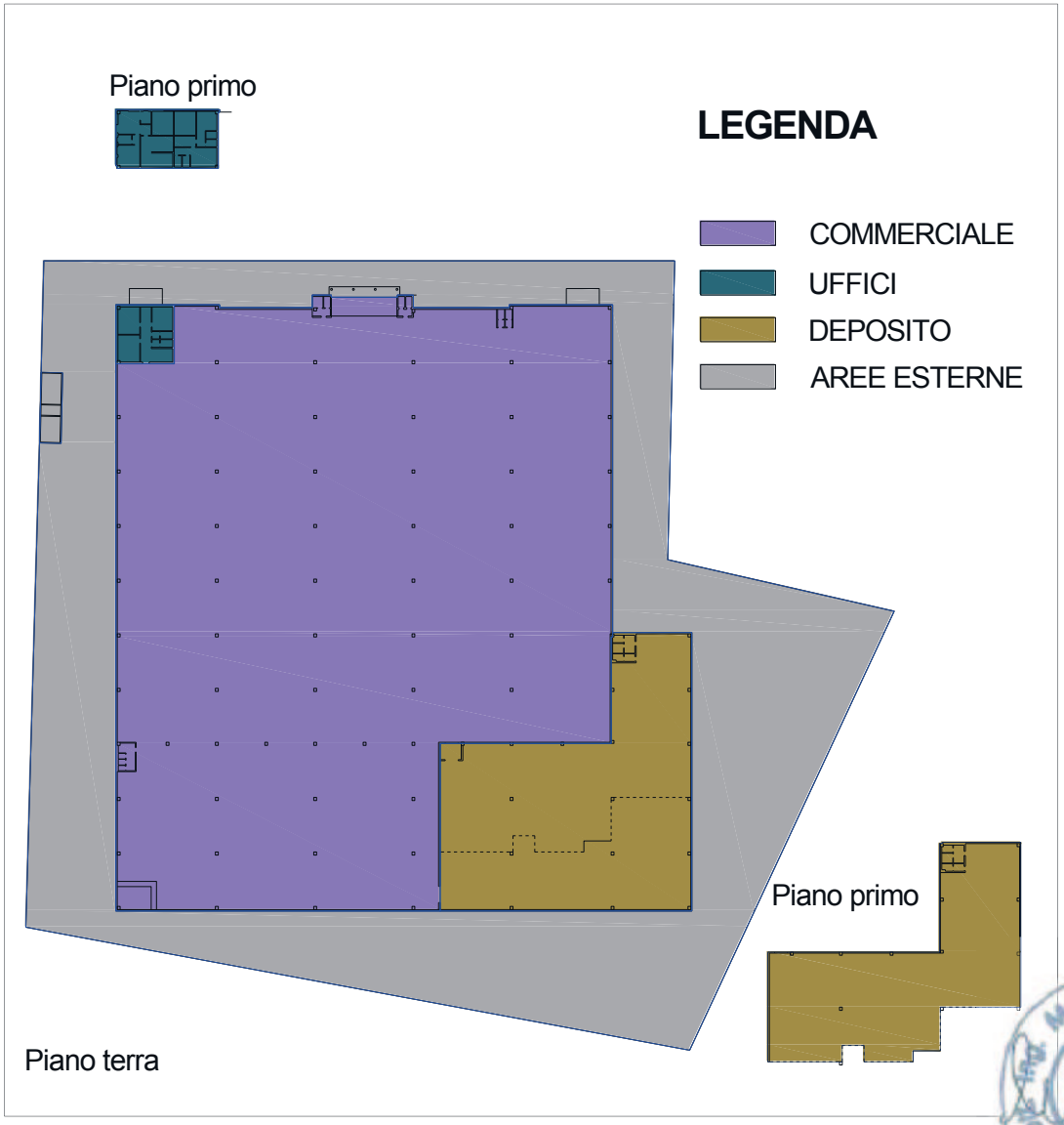


TABELLA 2 – Calcolo superfici

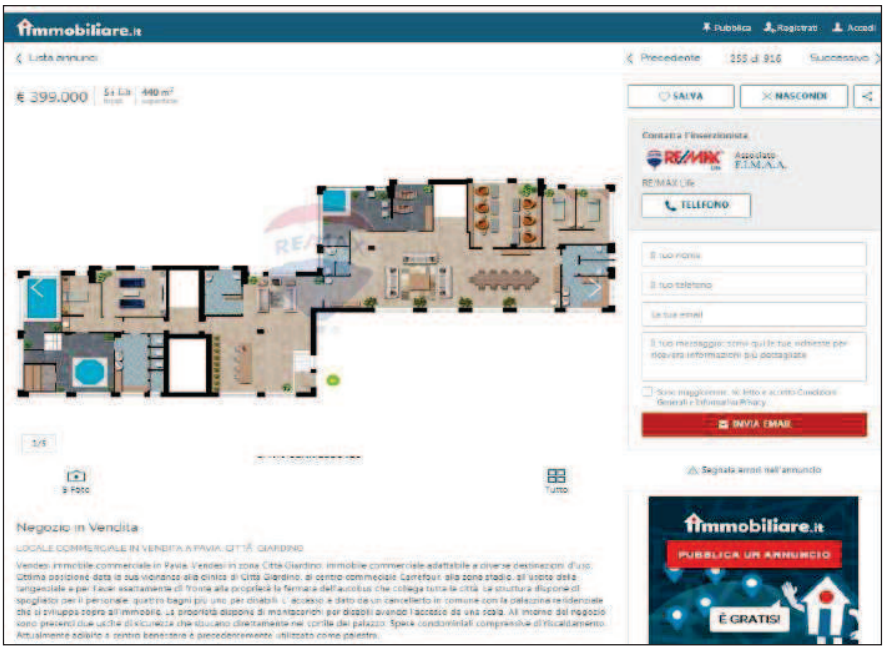
DESTINAZIONE	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)
COMMERCIALE	9.001,00	1,00	1,00	9.001,00
UFFICI	317,00	1,00	1,00	317,00
DEPOSITI	2.771,00	0,40	1,00	1.108,40
AREE ESTERNE (Part. 1461)	6.476,00	0,10	1,00	647,60
AREE ESTERNE (Parcheggio Part. 9)	8.139,00	0,05	1,00	406,95
				11.480,95

Valore dell'immobile

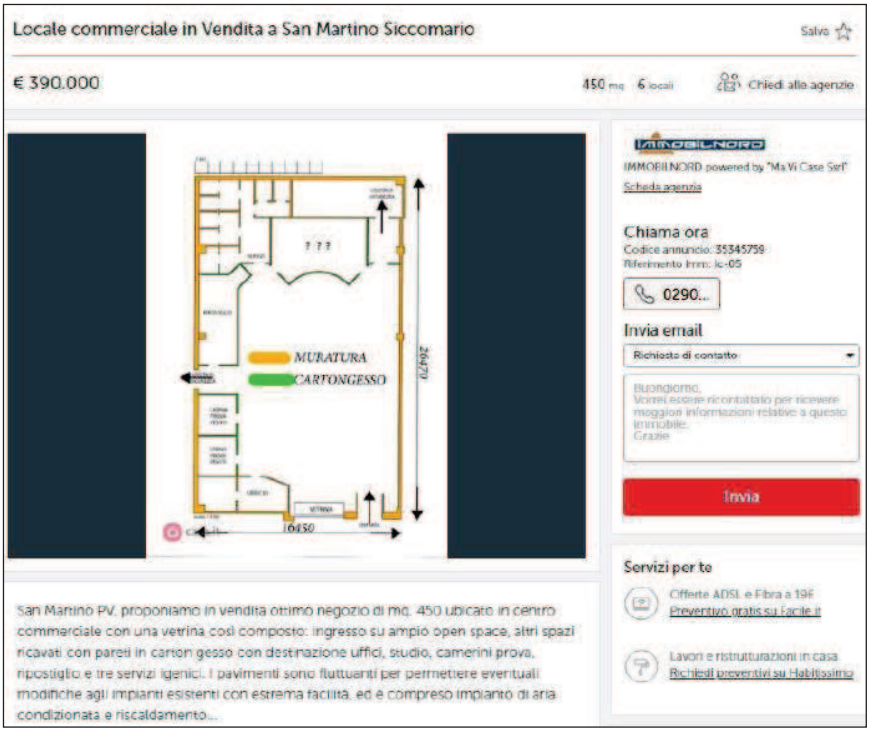
Metodo sintetico comparativo

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle usuali compravendite, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di vendita di immobili ad uso produttivo di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.

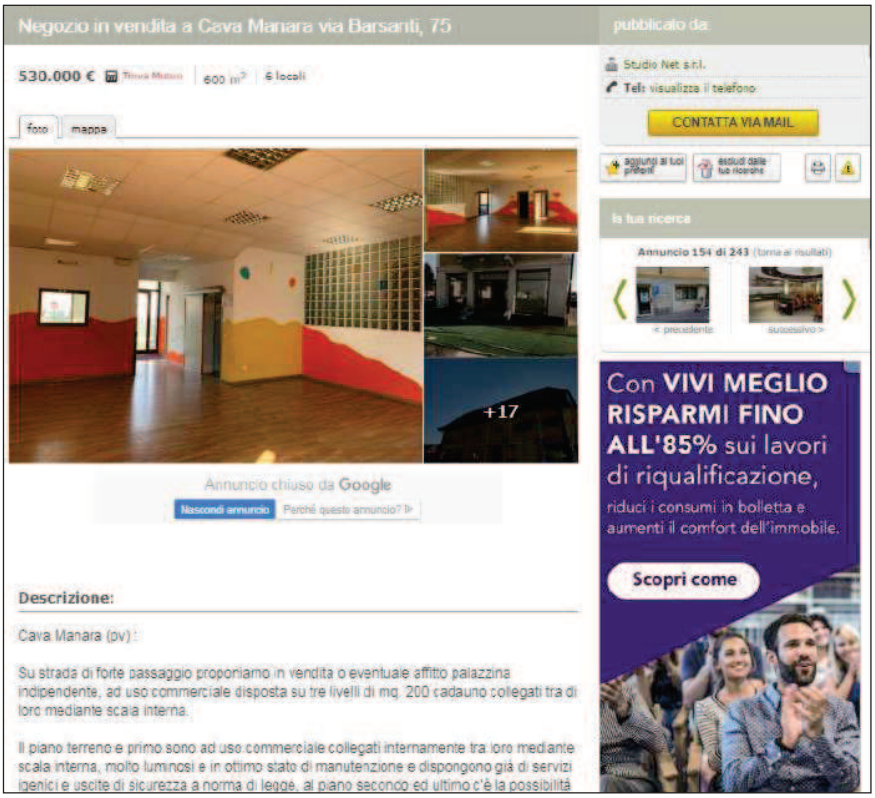


907,00 €/mq



844,00 €/mq

876,00 €/mq



883,00 €/mq

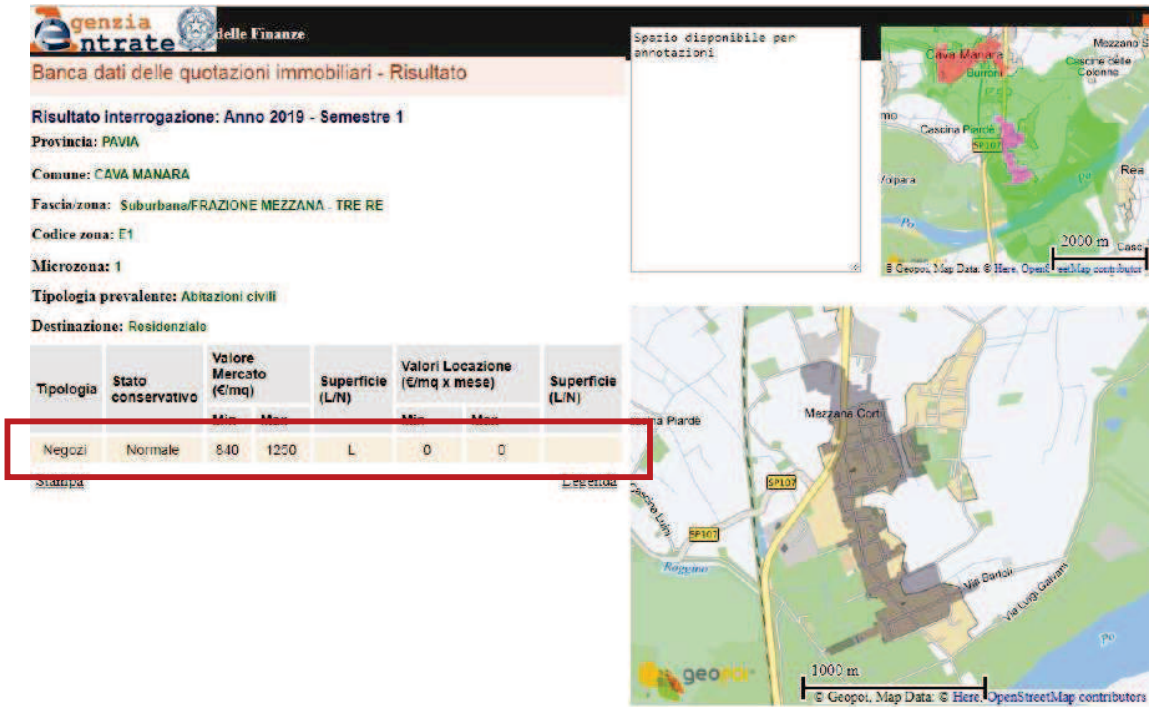
I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per immobili ad uso commerciale pari a circa 878,00 €/mq per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita, per tali tipi di immobili, si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 20%, il prezzo a mq stimato risulta pari a circa **700,00 € /mq**.

<u>Consultazione valori OMI</u>

Per gli immobili ad uso commerciale, i valori di mercato oscillano da un minimo di 840,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq.

In considerazione delle risultanze derivanti dall'indagine di mercato, il valore minimo di 840,00 €/mq, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: CAVA MANARA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE MEZZANA - TRE RE

Codice zona: E1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	840	1250	L	0	0	

Stampa Legenda

A tale valore, inoltre, si ritiene congruo applicare un abbattimento del 30% in considerazione che nel caso specifico in esame la valutazione non riguarda una semplice unità "Negozio" bensì un intero complesso immobiliare di grandi dimensioni a destinazione commerciale, determinando un valore pari a **590,00 €/mq**.

Dai valori ottenuti dall'indagine di mercato e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, elaborati come precedentemente specificato, si ritiene di poter attribuire un possibile prezzo di vendita per immobili con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a circa **645,00 €/mq.**
Alla luce di quanto riscontrato, il valore complessivo sarà determinato applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate.

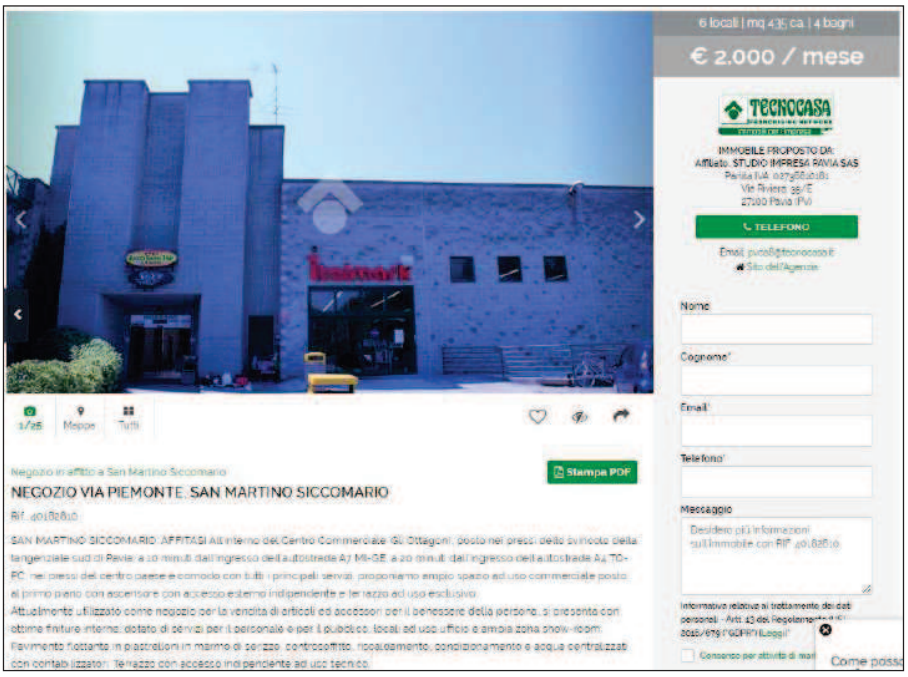
TABELLA 3 – Calcolo valore di mercato

DESTINAZIONE	SUL RAGGUAGLIATA (mq)	PREZZO UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO
COMMERCIALE	9.001,00	645,00	€ 5.805.645,00
UFFICI	317,00	645,00	€ 204.465,00
DEPOSITI	1.108,40	645,00	€ 714.918,00
AREE ESTERNE (Part. 1461)	647,60	645,00	€ 417.702,00
AREE ESTERNE (Part. 9)	406,95	645,00	€ 262.483,00
			€ 7.405.213,00

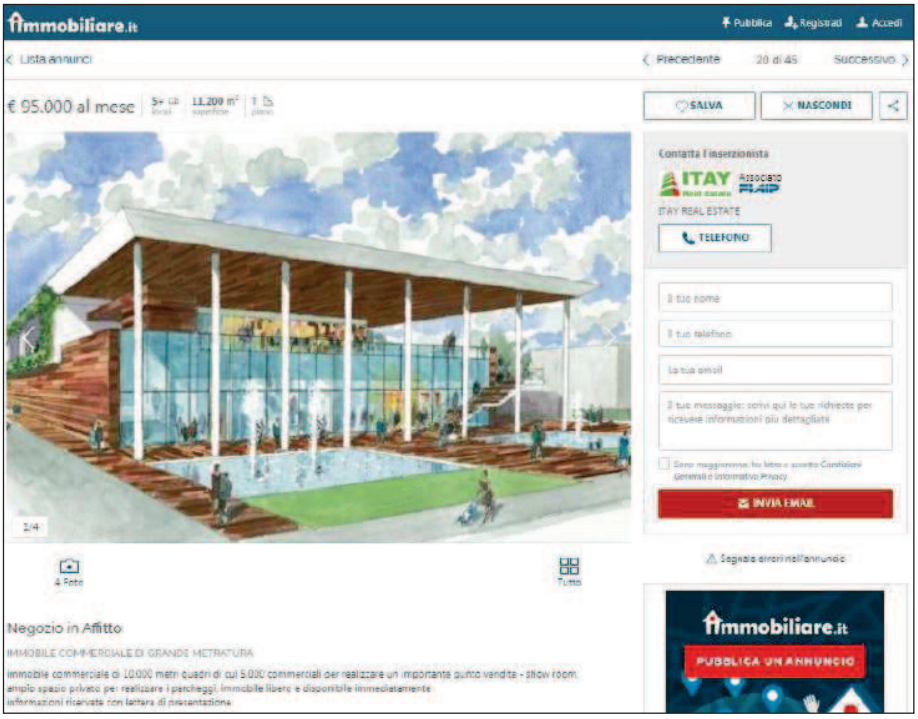
Metodo a capitalizzazione del reddito

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle locazioni, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di affitto richiesti per immobili ad uso commerciale di grandi dimensioni, di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione.

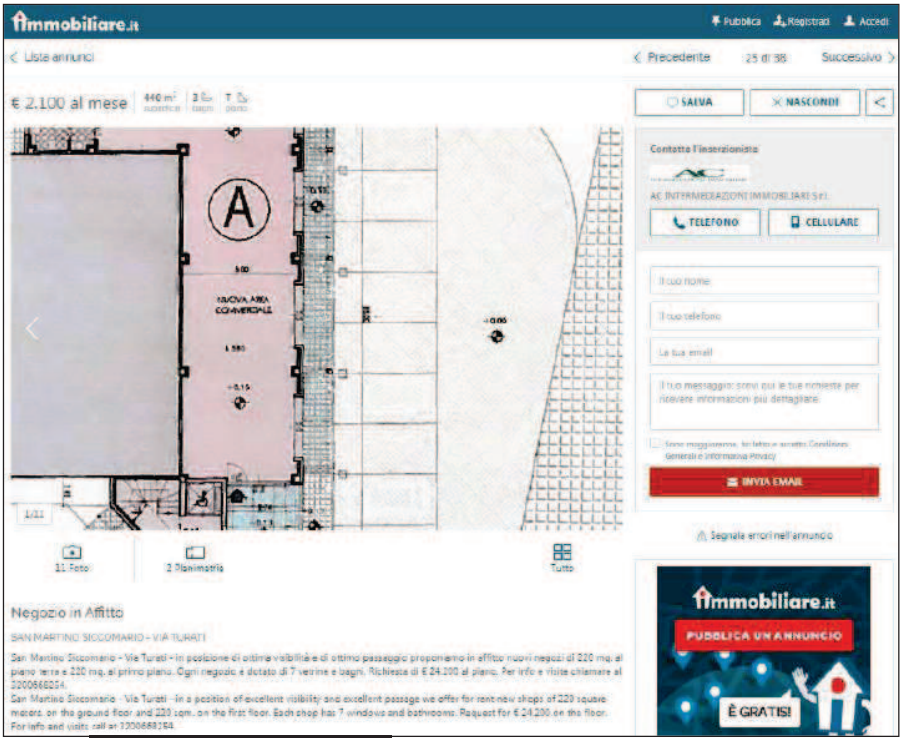
I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.



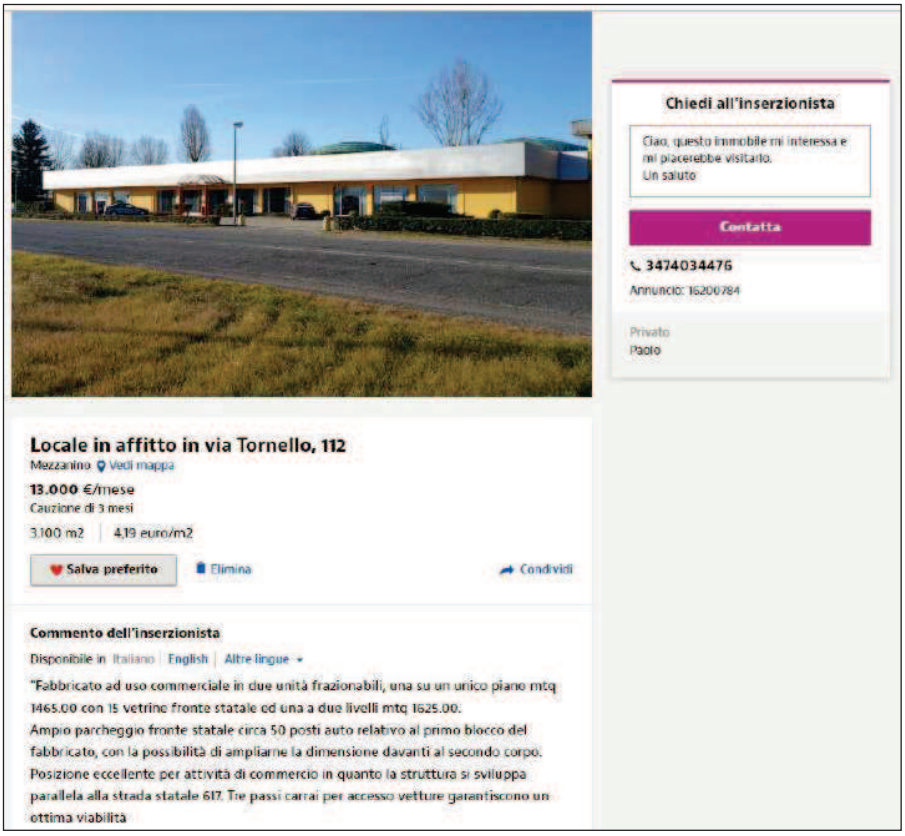
4.60 €/mq*mese



8,48 €/mq*mese



4.77 €/mq*mese



4,19 €/mq*mese

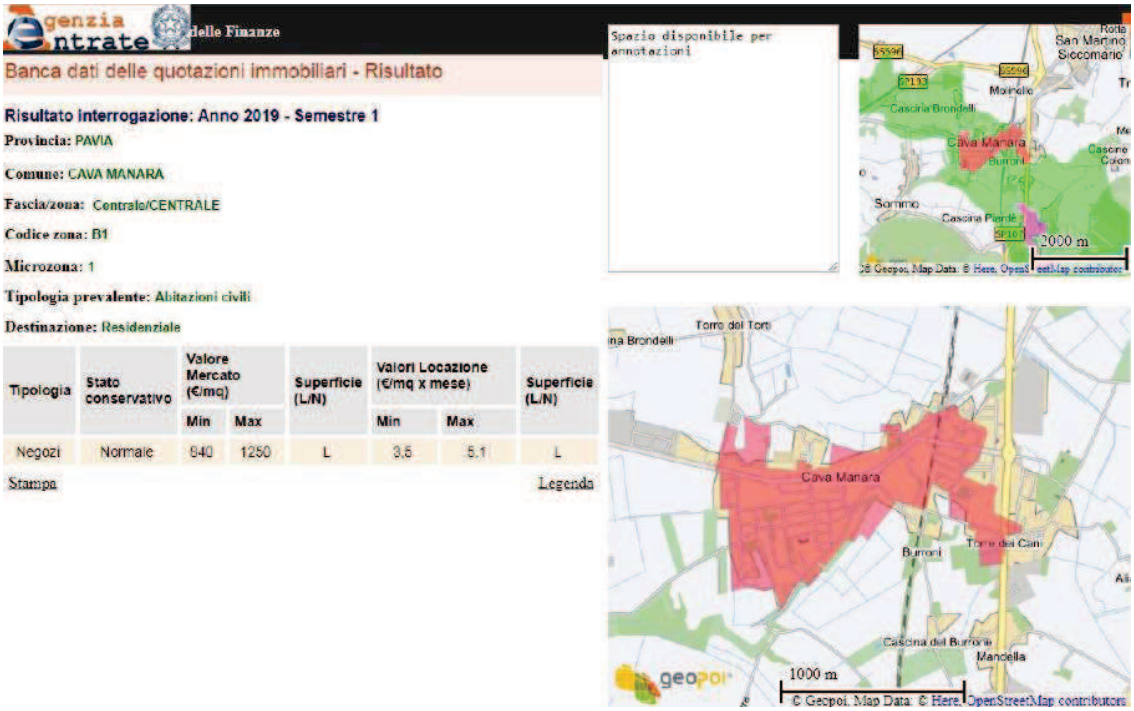
I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per immobili a destinazione commerciale pari a circa 5,51 €/mq*mese per unità di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di locazione, per tali tipologie di immobili, si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 20%, il prezzo a mq stimato risulta pari a **4,40 € /mq*mese**.

<u>Consultazione valori OMI</u>

Per gli immobili commerciali, i valori di mercato oscillano da un minimo di 3,50 €/mq*mese ad un massimo di 5,10 €/mq*mese.

In considerazione delle risultanze derivanti dall'indagine di mercato, il valore minimo di **3,50 €/mq*mese**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: PAVIA

Comune: CAVA MANARA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	840	1250	L	3,6	5,1	L

Stampa Legenda

A tale valore, inoltre, si ritiene congruo applicare un abbattimento del 30% in considerazione che nel caso specifico in esame la valutazione non riguarda una semplice unità "Negozio" bensì un intero complesso immobiliare di grandi dimensioni a destinazione commerciale, determinando un valore pari a **2,45 €/mq*mese**.

Dai valori ottenuti dall'indagine di mercato e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, elaborati come precedentemente specificato, si ritiene di poter attribuire un possibile prezzo di locazione per immobili con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a **3,40 €/mq*mese.**

Alla luce di quanto riscontrato, applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate si determina il seguente valore di canone annuo:

11.480,00 mq x 3,40 €/mq x 12 (mesi) = 468.384,00 €/anno, in c.t. 468.000,00 €/anno

Tale importo risulta sensibilmente al di sotto del valore del canone a regime del contratto a suo tempo stipulato (23.12.2009) tra "CASAMERCATO – S.r.l. in liquidazione e in concordato preventivo" e "GMA Grandi Magazzini Alseno S.r.l.".

Metodo a capitalizzazione del reddito presunto

Al fine di ricavare il valore di mercato, si applica la formula prevista per l'individuazione del valore immobiliare con il metodo di capitalizzazione del reddito presunto.

Sulla base delle indagini effettuate ed anche dalle consultazioni delle più recenti pubblicazioni del settore immobiliare, il tasso di capitalizzazione lordo attualmente in uso per immobili commerciali situati nei territori comunali dell'Emilia Romagna assume un valore compreso tra il 6,8 ed il 7,3 %. Si ritiene pertanto di poter applicare l'aliquota media pari a 7,1% che appare quella più vicina alle situazioni reali in considerazione delle dimensioni e della specifica ubicazione dell'immobile.

Applicando la formula

P = OI/R

Dove : OI = 468.000,00 €/anno R = 7,10%

Ovvero:

P = 468.000,00 €/anno / 7,10% = € 6.591.549,00

Il più probabile valore di mercato attribuibile pertanto al complesso commerciale in esame risulterà dalla media tra i valori ottenuti con l'applicazione dei due criteri di stima e quindi pari a:

(€ 7.405.213,00 + € 6.591.549,00) / 2 = € 6.998.381,00

in ct. **€ 7.000.000,00 (Euro settemilioni/00).**

7. CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che alla proprietà immobiliare in esame, considerata libera da pesi e da vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi, tenendo conto degli opportuni arrotondamenti, il più probabile valore di mercato sulla base degli strumenti urbanistici vigenti di

€ 7.000.000,00 (Euro settemilioni/00)

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi come quelli previsti nell'ambito di procedure concorsuali.
Non si rileva la possibilità di una vendita frazionata dell'immobile in quanto trattasi di un unico organismo edilizio per una specifica destinazione d'uso non trasformabile dal punto di vista architettonico e funzionale.
A conclusione dell'opera svolta, il sottoscritto ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 22 gennaio 2020 Ing. Marcello Scifoni