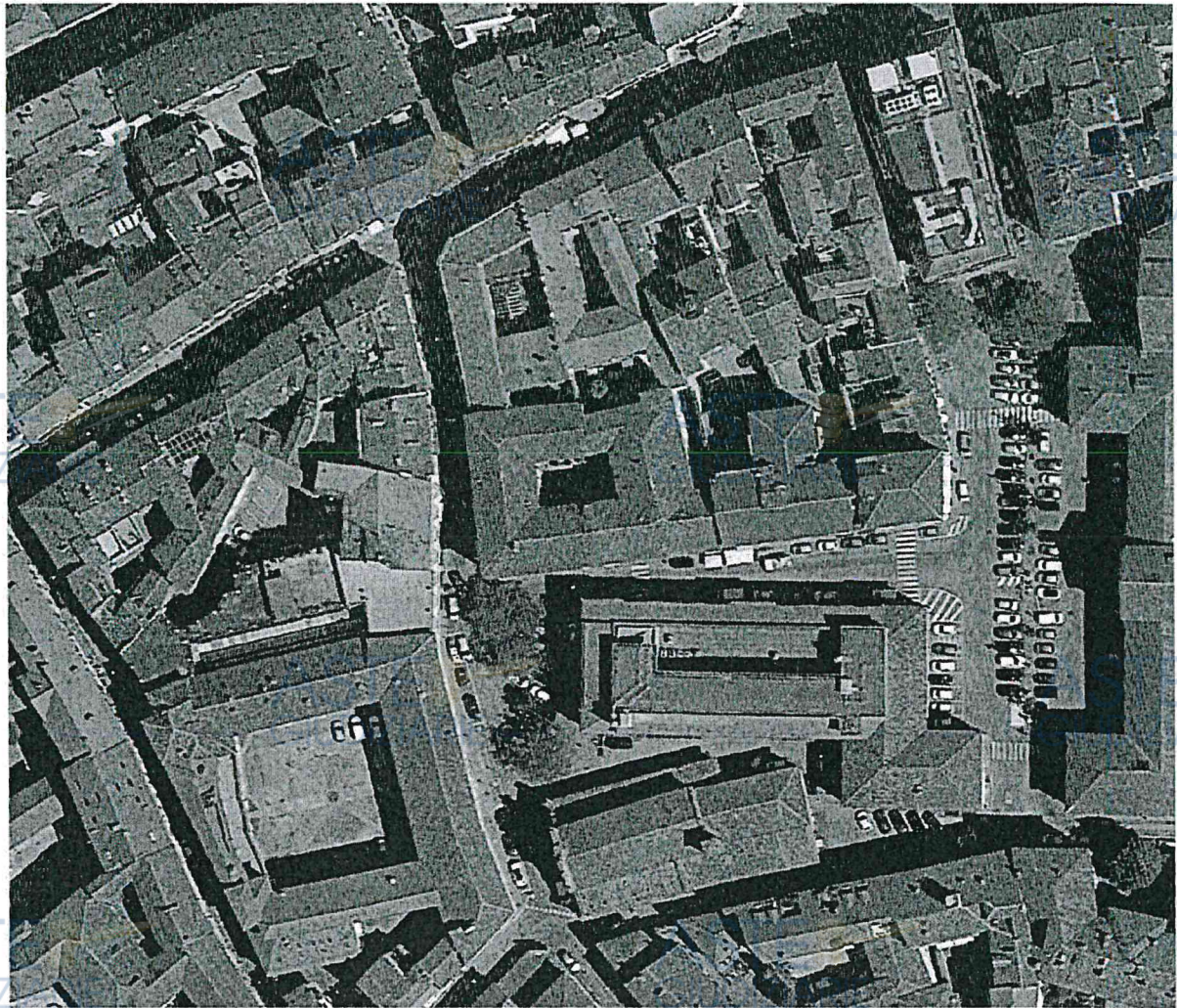




RELAZIONE DI STIMA

immobile commerciale in via fratelli ponti 16

STUDIO MAIOCCHI ARCHITETTI

strada privata fortina n 5

mar.maiocchi@gmail.com

3488116534_ 28100 novara

www.studiomaiocchiarchitetti.com

Relazione di stima

Novara: 27 Giugno 2023

*"Determinazione del più probabile valore di mercato di unità immobiliare
a destinazione commerciale sita in Vercelli in via Fratelli Ponti n°16.
Proprietà della Società: _____
con sede legale in _____"*

A seguito dell'incarico ricevuto dal Sig. _____, in qualità di Liquidatore della società

Il sottoscritto, Arch. Marco Maiocchi, con studio professionale sito in Novara (NO), via Fortina n.5 ed iscritto all'Ordine degli Architetti e Pianificatori della Provincia di Novara e V.C.O. al numero 1491, C.F. MCCMRC82M22F952Z, a seguito di indagini negli uffici competenti e sopralluoghi effettuati, con la presente, relaziona al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile a destinazione commerciale sito in Vercelli in via Fratelli Ponti n°16.

DESCRIZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA**Contesto urbano di riferimento**

L'immobile commerciale oggetto di stima è situato nel centro storico monumentale del Comune di Vercelli ed è situato a circa 120m dal Municipio della città, 30 m dalla sede centrale di Poste italiane e circa 180m da piazza Cavour, cuore pedonale del Centro storico.

Sono presenti nelle vicinanze dell'unità due spazi parcheggi situati nell'immediata prospicenza del Municipio e della Posta. Tale caratteristica fornisce all'unità commerciale una discreta visibilità pur essendo localizzata in posizione lievemente decentrata (circa 60m) rispetto a Corso Libertà, una delle principali arterie pedonali del Centro storico.

Il contesto immobiliare di riferimento risulta caratterizzato dalla presenza diffusa di immobili di epoca ottocentesca e primo novecentesca nonché di alcuni edifici più antichi di particolare pregio e prestigio architettonico quali: "Palazzo Verga" di epoca cinquecentesca, oggetto di recenti progetti di valorizzazione regionale e sede di alcuni uffici regionali (posto a confine ed in continuità della proprietà condominiale ove si trova l'immobile oggetto di stima) ed il palazzo del Municipio, originariamente convento domenicano, costruito nel 1254 ed ampliato e rinnovato a metà del 1600.

Le destinazioni d'uso caratterizzanti il microcontesto in cui è situato l'immobile risultano a carattere residenziale e terziario, sono presenti inoltre negozi, servizi e studi professionali in genere di elevato stand.

Descrizione dello stabile condominiale

L'unità oggetto di stima risulta a piano terra in un edificio condominiale di 5 piani fuori terra. ad uso residenziale, uffici e negozi di fattura razionalista.

Lo stabile condominiale risulta di non particolare pregio architettonico per via della fattura molto più essenziale e moderna rispetto al fronte dell'edificio e più genericamente al contesto in cui risulta inserito. L'intero complesso risulta rivestito in tessere ceramiche e si trova in discreto stato di conservazione in relazione ai fronti strada e in uno stato conservativo modesto verso i fronti interni ove si nota il distacco in taluni punti del rivestimento ceramico ed alcuni segni di infiltrazione sotto i balconi.

Lo stabile presenta due cortili interni, il primo coperto da elementi ad arco in pvc ed accessibile da via fratelli ponti ad uso autorimesse, il secondo comunicante attraverso l'ingresso alla zona scale adibito ad area cortilizia comune dotata di posti auto scoperti.

Oggetto di stima, riferimenti catastali e titoli abilitativi

Unità immobiliare ad uso commerciale, posta su un piano, situata in Vercelli, via Fratelli Ponti n°16, attuale sede di un negozio di calzature. Detta unità immobiliare, da visura per immobile effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Vercelli in data 18.07.2022, risulta possedere i seguenti riferimenti catastali:

Comune di Vercelli (cod L750) Foglio 94; Particella 2322; Sub 1; ; Cat. C/1; Classe 9; Consistenza mq 121, Rendita Euro 3.693,23.

Indirizzo: via Fratelli Ponti n°16 – piano T – S1

Intestazione:

1/1

Le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia del Territorio il 18.07.2022 ed allegate alla presente stima riportano la reale disposizione interna e di utilizzo degli spazi.

Non è stata effettuata in questa analisi ricerca in relazione i titoli abilitativi amministrativo comunali legittimanti lo stato di fatto.

Situazione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima si trova attualmente locato, così come da contratto stipulato presso il Notaio Lucio Longo del 12-06-2020 e registrato a Vercelli il 19-06-2002 al n.2506 serie 1T allegato alla presente ad un canone di locazione di Euro 600+iva

Descrizione della proprietà

L'unità si sviluppa su un piano, affacciandosi su via Fratelli Ponti attraverso due vetrine di dimensioni approssimative 300cm x 300cm cad. realizzate con struttura in ferro al di sopra delle quali sono collocate due tensostrutture a protezione dei raggi solari. L'accesso all'unità avviene attraverso un cancello in ferro semplice a colorazione in ferro micaceo situato su una delle due vetrine, al di là del quale è stato realizzato, allo scopo di aumentare la superficie di esposizione delle merci e dare accesso al negozio, un corridoio aperto a forma irregolare che delimita uno spazio espositivo con accesso a sinistra dell'entrata dell'unità.

Dall'ingresso l'immobile risulta distribuito verso l'interno dello stabile e composto da uno spazio vendita-esposizione della merce, da un piccolo retro e da un bagno di servizio dotato di finestra.

Lo spazio vendita risulta pavimentato in piastrelle in marmo probabilmente posate su sottofondo a calce, sulle pareti sono presenti per tutta l'estensione del negozio arredi su misura, l'intera area vendita, così come quella del retro e dell'ingresso risultano controsoffittate con lastre in gesso o cartongesso.

Il retro negozio risulta accessibile attraverso una partizione rivestita in specchio dotata di una porta a tutta altezza a scorrere esterno. I servizi igienici a servizio del personale risultano pavimentati e rivestiti in gres, dotati di controsoffitto modulare in quadrotti su intelaiatura metallica ispezionabile. Allo stato attuale i servizi igienici non risultano funzionanti.

Dallo spazio vendita-esposizione è possibile accedere attraverso una porta, ed un cancelletto apribile in ferro semplice dotato di serratura all'area cortilizia condominiale precedentemente descritta ed arrivare, attraverso la scala condominiale a piano seminterrato, ove risulta collocata una cantina a completamento dell'unità.

L'intero immobile, eccezion fatta per i servizi igienici (in cattivo stato manutentivo), risulta in buono stato di manutenzione.

Impiantistica:

Di seguito si riportano alcuni dettagli in relazione alla situazione impiantistica. Tali dettagli si basano su osservazioni effettuate durante sopralluogo dello scrivente in data 16 giugno 2023. Non è stato possibile effettuare verifiche sul funzionamento degli stessi nonché reperire certificazioni di conformità o manutenzione.

L'impianto di condizionamento-riscaldamento in pompa di calore risulta per ammissione della proprietà inutilizzato da tempo e di incerto funzionamento, la sua presenza risulta riscontrabile da alcune griglie presenti nel controsoffitto e dalla presenza di due macchine esterne a muro all'interno dello spazio cortilizio condominiale. A tali macchine risulta collegato internamente anche un serbatoio di accumulo, più vecchio rispetto alle macchine, a riscaldamento dell'acqua del servizio igienico.

A Controsoffitto risultano presenti due griglie probabilmente riconducibili ad un piccolo impianto di ventilazione forzata in zona limitrofa alle vetrine verso via Fratelli Ponti, impianto in tutta probabilità necessario a garantire l'aerazione del locale secondo normativa d'igiene. Anche in relazione a questo impianto non è stato possibile verificarne l'effettiva presenza ed il funzionamento per i motivi sopra espressi e per l'assenza dei regolari certificati di manutenzione filtri, indispensabili in questo caso specifico per la validità secondo normativa di questo sistema.

Ad analisi visiva è possibile notare la presenza di un sistema di filo diffusione ad incasso nel controsoffitto. L'immobile risulta all'attuale, così come da dichiarazioni della proprietà nonché da verbali di assemblea di condominio, staccato dall'impianto centralizzato di riscaldamento condominiale. Il riscaldamento nei mesi invernali risulta a carico della pompa di calore.

L'impianto elettrico risulta funzionante ed i corpi illuminanti sono integrati nel controsoffitto.

STIMA DEL VALORE IMMOBILIARE

Metodologia operativa

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, viste le caratteristiche sopra descritte, è stato ritenuto opportuno riferire l'analisi a più criteri valutativi che prendessero in considerazione le diverse nature tipiche di un immobile di carattere commerciale, da un lato il mero valore immobiliare e dall'altro la redditività dell'immobile riferita sia in senso attuale, sia in senso potenziale.

Risulta chiaro a questo proposito che tali risultati avranno gradi di importanza diversi poiché i dati derivanti da affitti ed indagini di mercato già risentono delle condizioni reali del mercato e dell'immobile.

Stima del valore di mercato

Calcolo delle superfici ragguagliate

Le superfici commerciali (lorde) ricavate geometricamente a partire dalle planimetrie ottenute dalla committenza, al fine della valutazione analitica del valore immobiliare, sono state ragguagliate con dei coefficienti che tengono conto della specifica utilizzazione degli ambienti e della loro posizione, mentre lo stato degli stessi inciderà direttamente sul valore unitario.

La superficie ragguagliata ottenuta, verrà utilizzata per la determinazione del valore dell'unità immobiliare, moltiplicandola per il valore unitario al mq che verrà di seguito determinato.

Dall'esame sono risultate le seguenti entità:

Livelli	Destinazione d'uso	Sup. lorda	U.m.	Coefficiente	Sup Ragguagliata	U.m.
Piano terra						
	Ingresso	6,8	mq	1	6,8	mq
	Negozi + vetrina	120,4	mq	1	120,4	mq
	Retro	9	mq	1	9	mq
	Bagno	5,5	mq	1	5,5	mq
Piano seminterrato						
	Cantina	11,4	mq	0,2	2,28	mq

Tot. Sup.ragguagliata 143,98

mq

Determinazione del valore unitario

Al fine di determinare il valore unitario da applicare all'immobile stimando, è stato ritenuto opportuno al fine della ricerca del più probabile valore immobiliare, oltre all'analisi finora effettuata, considerare i dati derivanti da:

- Interviste effettuate ad operatori del settore compravendita, raccolta relativa ad annunci con medesima zona e tipologia e media dei dati raccolti.
- Valori riportati dal "Borsino immobiliare" (Banca dati nazionale dei valori medi di compravendita della F.I.M.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari).

c) Tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

Interviste effettuate ad operatori del settore compravendita e media dei dati raccolti:

I dati raccolti dagli operatori di mercato e riferiti ad una media di transazioni di simile tipologia reperite e concretizzatesi in zona all'odierno (20-06-2023) indicano dei valori unitari piuttosto simili per l'area compresa tra il Palazzo della Posta e Piazza Cavour.

A proposito di questo, si specifica che vista la peculiarità della localizzazione dell'immobile, ovvero all'interno del centro storico monumentale, è stata riscontrata un'oscillazione dei valori in taluni casi anche importante, a seconda del grado di visibilità dell'immobile commerciale e di traffico pedonale nella specifica via. Per questo motivo sono state reperite e considerate casistiche in tutto e per tutto equiparabili all'immobile oggetto di stima, che visionando i valori immobiliari generalizzati del centro di Vercelli risulta facente parte dell'ubicazione di maggior pregio dello stesso.

Nello specifico, tralasciando i picchi in negativo e positivo, è stata rilevata un'oscillazione del valore immobiliare, relativo alla microzona in oggetto compresa tra i 1.100€/mq e 1.400€/mq.

Indicazione Borsino immobiliare

La Banca dati nazionale dei valori medi di compravendita della F.I.M.A. Federazione Italiana Mediatori Agenti di Affari indica per la presente tipologia e zona le seguenti oscillazioni:

Ubicazione di minor pregio: 652 €/mq

Ubicazione di maggior pregio: 1.114 €/mq

Tabelle dell'Osservatorio Immobiliare:

(Aggiornamento al secondo semestre 2022 in riferimento alla zona centrale di Vercelli)

Tipologia edilizia: Negozi

Stato conservativo: Normale

Valore mercato (€/mq)

Min 720 Euro Max 1.450 Euro

Visto quanto sopra, visti tutti gli elementi e i dati raccolti, si ritiene congruo ai fini estimali l'assegnazione di un valore unitario pari a €/mq 1.150 da applicare alla superficie lorda ragguagliata dell'immobile. In relazione al Borsino immobiliare il riferimento.

Tale importo risulta adeguato in fede dello scrivente allo stato di conservazione del fabbricato e dell'immobile, alle sue caratteristiche, al contesto in cui è collocato. Il riferimento del borsino immobiliare nella media effettuata tra gli intervalli è stato dunque, così come supportato dai dati raccolti, quello relativo all'ubicazione di maggior pregio.

Conteggi di stima

Viste le considerazioni sopra esposte di seguito si procede al calcolo:

mq 143,98 x 1150 €/mq = 165.577,00 €

Stima del valore per capitalizzazione del redditoReddito attuale

Per il calcolo della presente, è stato preso come riferimento il canone di affitto percepito da dagli affittuari-gestori dell'immobile.

Il Canone di affitto mensile percepito è di 600 Euro iva esclusa, (7.200 Euro/Annuì oltre iva)

Rapportando questi elementi al lordo è stato ricavato un affitto mensile pari a 732 euro pari ad un reddito annuo di 8.784 Euro

Per l'individuazione del saggio di Capitalizzazione si è invece fatto riferimento alle quotazioni medie di mercato del borsino immobiliare per immobili a carattere commerciale è stato ritenuto opportuno utilizzare un saggio di capitalizzazione del 7%

Conteggi di stima

Viste le considerazioni sopra esposte di seguito si procede al calcolo:

$$8.784 / 7\% = 125.485,71 \text{ €}$$

Reddito potenziale:

Per il calcolo della presente, è stato preso come riferimento il canone medio di affitto unitario per immobili commerciali nell'area centrale a Vercelli. Il canone attuale infatti, secondo i parametri rilevati dalle tabelle dell' OMI (Osservatorio del mercato immobiliare) risulta lievemente sottodimensionato rispetto alla media di mercato.

Tabelle dell'Osservatorio Immobiliare:

(Aggiornamento al secondo semestre 2022 in riferimento alla zona centrale di Vercelli)

Tipologia edilizia: Negozi

Valore Locazione (€/mq)

Min 5 Euro/mq Max 9,6 Euro/mq

Valore medio=7,3 Euro/mq

Rapportando questi elementi alla superficie ragguagliata precedentemente calcolata è stato ricavato un affitto mensile medio pari a 1073.1 euro pari ad un reddito annuo di 12.877,2 Euro

Conteggi di stima:

Viste le considerazioni sopra esposte di seguito si procede al calcolo:

$$mq \ 12.877,2 / 7\% = 183.960,00 \text{ €}$$

CONCLUSIONI

Si precisa che la presente valutazione rapportata all'odierno 27-06-23 è riferita al mero valore dell', non sono stati contabilizzati i beni mobili presenti nella struttura (costituiti da arredi ed attrezzature), nè eventuali, qualora sussistessero, condizioni debitorie della proprietà nei confronti del condominio od eventuali ipoteche gravanti sull'immobile. Nella presente analisi inoltre si precisa e ricorda che non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti di condizionamento e di ventilazione forzata.

Viste le considerazioni sopra elencate, nonché l'analisi fin qui esposta, di seguito si riportano i risultati ottenuti:

Stima immobiliare: 165.577 €.

Stima di capitalizzazione dei redditi attuale: 125.485,71 €.

Stima di capitalizzazione dei redditi potenziale (medio): 183.960,00 €.

Nella media ponderata è stato ritenuto opportuno dare un peso del 80% al valore immobiliare, uno del 10% al valore ottenuto per capitalizzazione dei redditi attuale e uno del 10% al valore ottenuto per capitalizzazione dei redditi potenziale (medio).

Tenuto anche conto di tutto quanto sopra, il valore stimato dell'immobile sito nel comune di Vercelli al 27 giugno 2023 è dunque di: 163.406,10 € arrotondato a **163.500 €**

In lettere:

Euro CENTOESSANTATREMILACINQUECENTO/00

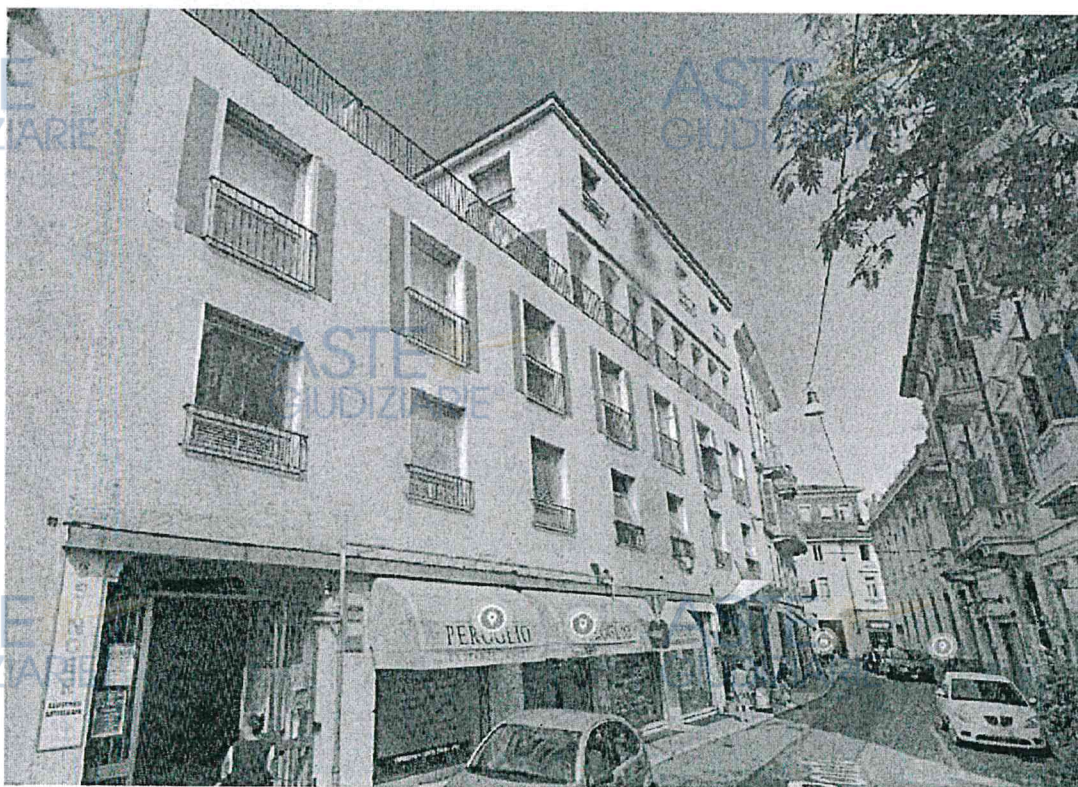
Novara 27 giugno 2023

Arch. Marco Maiocchi

AR	H	ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSO - OSMOLA
N.V.	O	ARCHITETTO
sezione		Marco Maiocchi
Ala		n° 1491

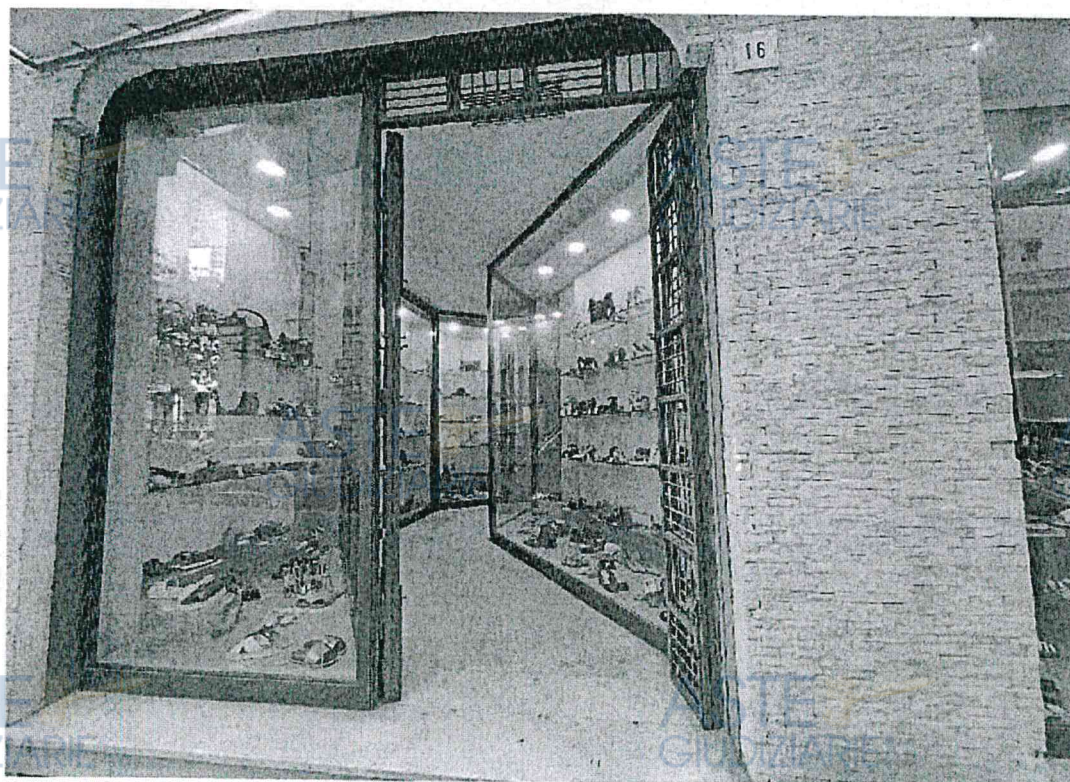
Marco Maiocchi

Inquadramento e stabile condominiale

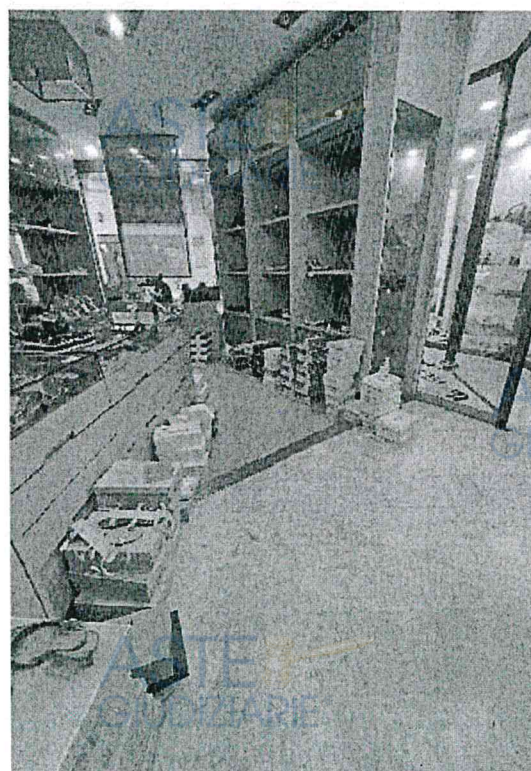
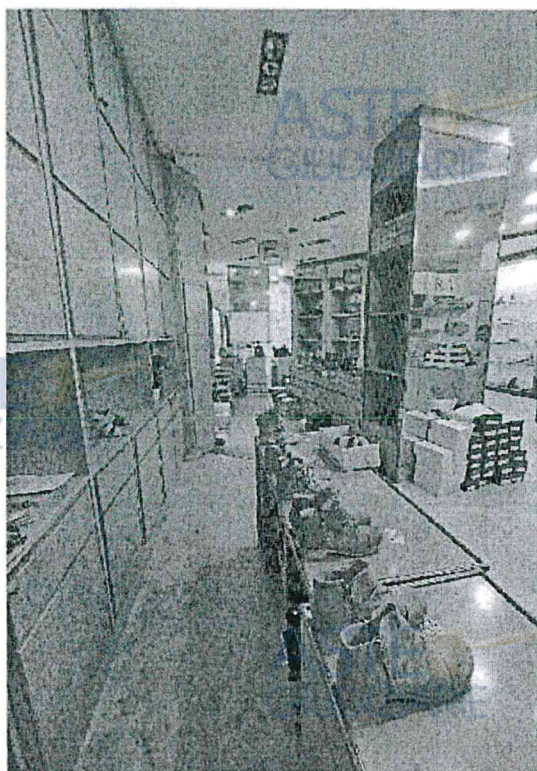


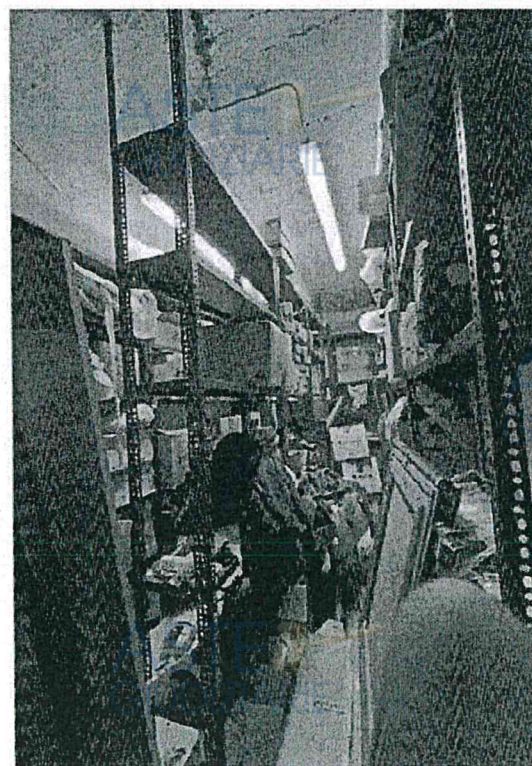
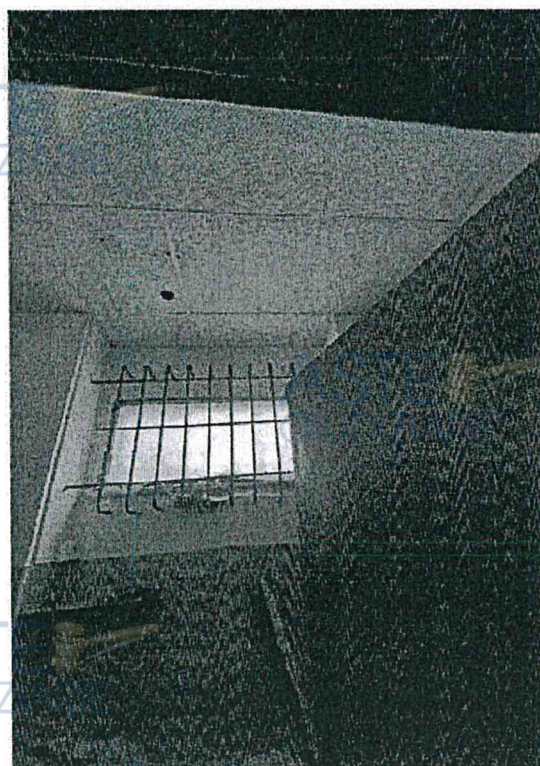
Corti dello stabile condominiale

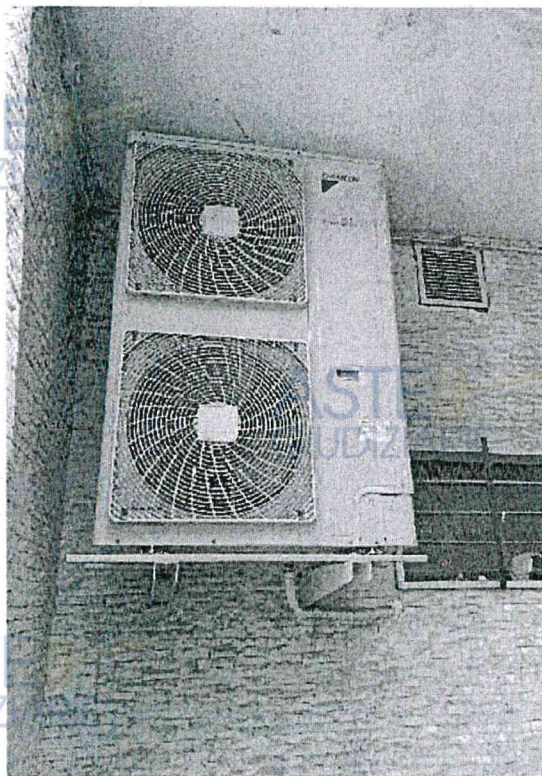
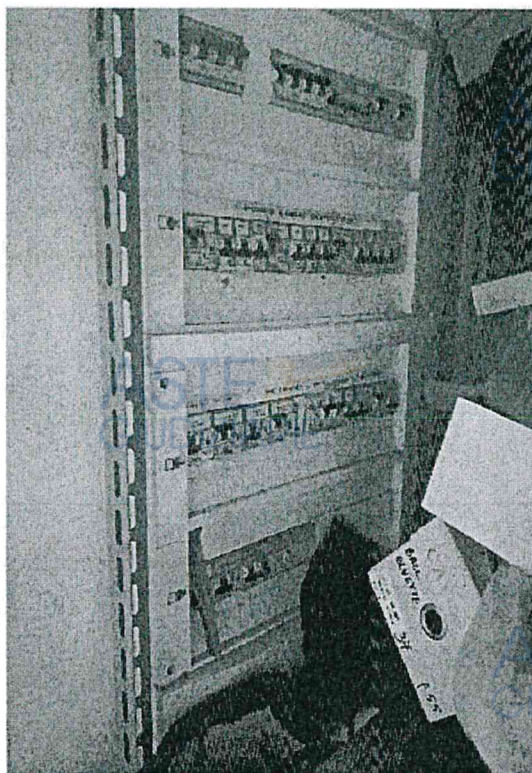
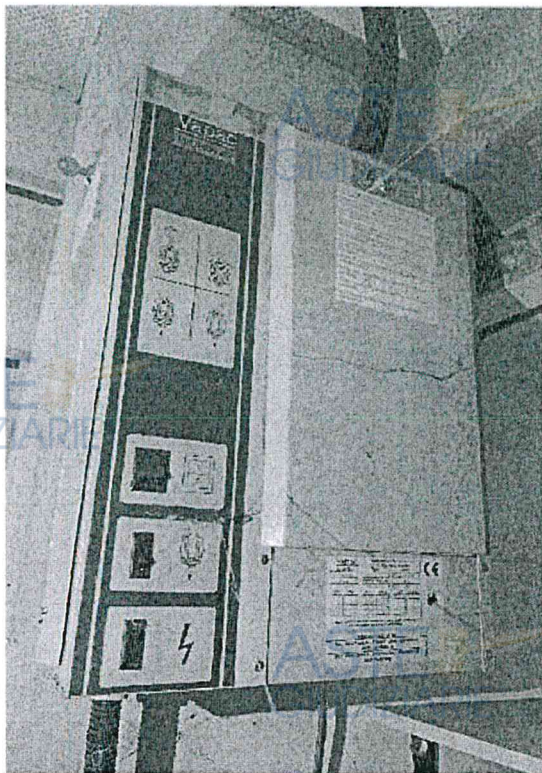












Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Vercelli

Dichiarazione protocollo n. VC0051401 del 16/05/2014
Planimetria di u.i.u. in Comune di Vercelli

Via Fratelli Ponti

civ. 16

Identificativi Catastali:

Sazione:
Foglio: 94
Particella: 2322
Subalterno: 1

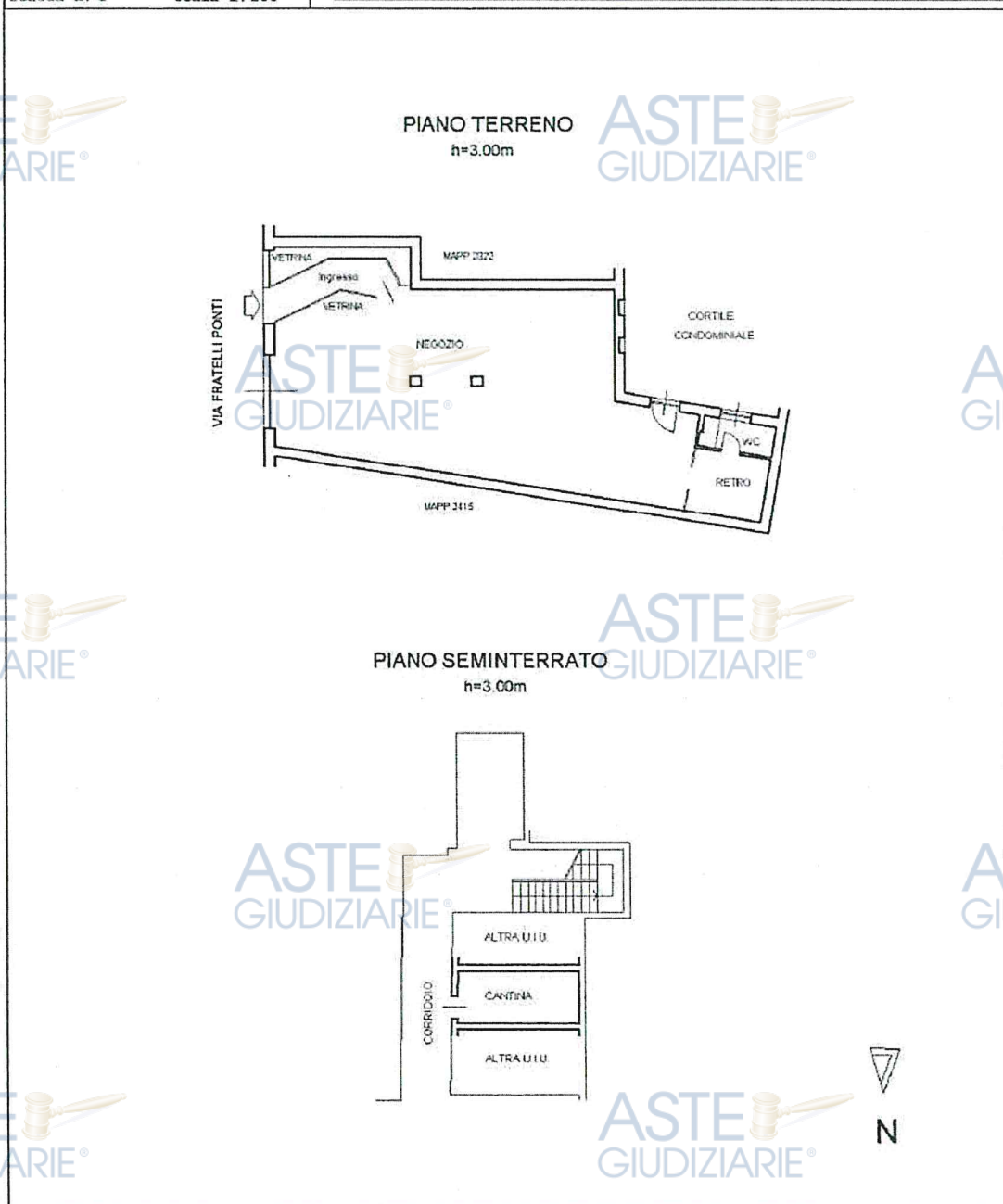
Compilata da:
Tibaldi Monica

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Vercelli

N. 303

Scheda n. 1 Scala 1:200



Visura attuale per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 18/07/2022

Dati della richiesta
Fabbricati silti nel comune di VERCELLI (L750) provincia VERCELLI - Limitata al foglio: 94



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



Immobile di catasto fabbricati -
n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di VERCELLI (L750) (VC)
- Foglio 94 Particella 2322 Subalterno 1

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del
27/01/2005 Pratica n. VC0005800 in atti dal 27/01/2005
VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO -
ALLINEAMENTO MAPPE (n. 1760.1/2005)

> Indirizzo

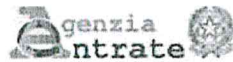
VIA FRATELLI PONTI n. 16 Piano T-S1

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
16/05/2014 Pratica n. VC0051401 in atti dal 16/05/2014
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
30945.1/2014)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 3.693,23
Categoria C/1", Classe 9, Consistenza 121 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/05/2015
Pratica n. VC0028765 in atti dal 16/05/2015
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8604.1/2015)
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)



Direzione Provinciale di Vercelli
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/07/2022
Ora: 16:12:52
Numero Pratico: T265186/2022
Pag: 2 - Fine

> Dati di superficie
Totale: 138 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
16/05/2014, prot. n. VC0051401

> Intestazione attuale dell'immobile n. 1 - totale righe intestati: 1

> 1.

Sede in VERCELLI (VC)
Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 12/06/2020 Pubblico ufficiale LONGO LUCIO
Sede VERCELLI (VC) Repertorio n. 42313 registrato in
data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello
Unico n. 2763. 1/2020 Reparto PI di VERCELLI in atti
dal 19/06/2020

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di VERCELLI (L750)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 3.693,23 Superficie: 121 m²

> Totale generale

Catasto Fabbricati

Totale immobili: 1 Rendita: euro 3.693,23 Superficie: 121 m²

Catasto Terreni

Totale immobili: 0

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe