

# Valutazione Immobiliare Corporate

ISTITUTO:	--- OMISSIS ---
ID PERIZIA:	RP1910211026350031254

## DATI RICHIEDENTE

&85\$725(	DOTT. 0\$85,=,23267\$/
ATTUALE PROPRIETÀ	--- Omissis --- ,1)\$//,0(172
3,9\$	
PROVINCIA	71
COMUNE	75(172
INDIRIZZO	9,\$=\$1(//\$
CAP	

## UBICAZIONE IMMOBILI

REGIONE:	EMILIA ROMAGNA
PROVINCIA:	PIACENZA
COMUNE:	PIACENZA
INDIRIZZO:	PIAZZALE MARCONI 37
CAP:	29121

## DATI RICHIESTA

TIPO PERIZIA:	31- CORPORATE FULL
DATA SOPRALLUOGO:	06/11/2019
DATA VALUTAZIONE:	13/11/2019

## Sommario

1. Contenuti e premesse metodologiche
2. Riservatezza e privacy
3. Localizzazione
4. Descrizione
5. Fungibilità
6. Provenienza
7. Servitù

8. Vincoli
9. Status Occupazionale
10. Catasto
11. Dati edilizi ed urbanistici

RE Valuta S.p.A. "SOCIETÀ SOTTOPOSTA ALLA DIREZIONE E COORDINAMENTO DI  
TINEXTA S.P.A."

[www.revaluta.it](http://www.revaluta.it)

Via Meravigli 7  
20123 Milano, Italy  
Centralino Tel. 02 23330 400

P.I.V.A. e C.F. 07234690969  
REA nr. 1945417  
Capitale sociale € 200.000,00

12. Superfici
13. Il mercato immobiliare locale
14. Il metodo di valutazione adottato
15. La valutazione
16. Allegati

## 1. Contenuti e premesse metodologiche

Il sottoscritto FABRIZIO MADINI iscritto al Albo degli Architetti di PIACENZA al n. 394 ha ricevuto incarico dalla società committente, --- Omissis ---, di elaborare una valutazione commerciale dell'immobile con ubicazione in PIACENZA, PIAZZALE MARCONI 37.

- Lo stesso dichiara di: avere conoscenza adeguata ed aggiornata del mercato di riferimento possedere capacità professionali adatte per effettuare
- la valutazione in oggetto con competenza, avendo una comprovata esperienza almeno triennale nella valutazione degli immobili non trovarsi in una situazione di conflitto di interesse
- Per adempiere all'incarico lo scrivente si è avvalso di:
  - dati e documenti ricevuti dal committente analisi del mercato immobiliare di zona (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti,
  - richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, tassi d'assorbimento del prodotto, tassi di rendimento dei cespiti locati/affittati)

Nell'elaborazione della valutazione sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni che qui di seguito elenchiamo: Il cespite è stato considerato

- libero da persone e cose e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- L'analisi è stata condotta sulla base della seguente definizione di Valore di Mercato in accordo con i principi internazionali IVS a cui le linee guida espresse nel Red Book a cura del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) fanno riferimento.

"Il Valore di Mercato è l'ammontare stimato a cui un'attività o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni".

- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq) sono state ricavate dalle informazioni forniteci dalla società Committente ,dai dati metrici sono stati estrapolati dai disegni di progetto o da rilievo in loco; il criterio di prudenza ha indotto il perito ad applicare, laddove necessario, una superficie "virtuale-commerciale" che tenga conto di tutte le superfici disponibili ridotte (per ambienti e destinazione d'uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento ovvero di deprezzamento in uso sul mercato immobiliare locale;
- Il grado di manutenzione e conservazione del cespite oggetto della nostra analisi è stato verificato in loco;
- Il lavoro è stato svolto prescindendo dall'esito di eventuali contenziosi fiscali e/o cause legali in corso;
- Non sono state ricercate e verificate puntualmente eventuali problematiche ambientali ma, se rilevate in fase di sopralluogo, situazioni potenzialmente critiche sono indicate nel presente rapporto di valutazione.

La presente valutazione è stata redatta alla data 13/11/2019 in assenza di assunzioni speciali.

Si precisa inoltre che la presente perizia è stata redatta da RE Valuta S.p.A. per il tramite di propri dipendenti e/o collaboratori che, in ottemperanza alla normativa di settore, dichiarano di non trovarsi in concreto in una situazione di conflitto di interessi, così come meglio definita dalla circolare n.285/2013 di Banca d'Italia, rispetto al processo di commercializzazione del credito o ad aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito della banca o del gruppo bancario

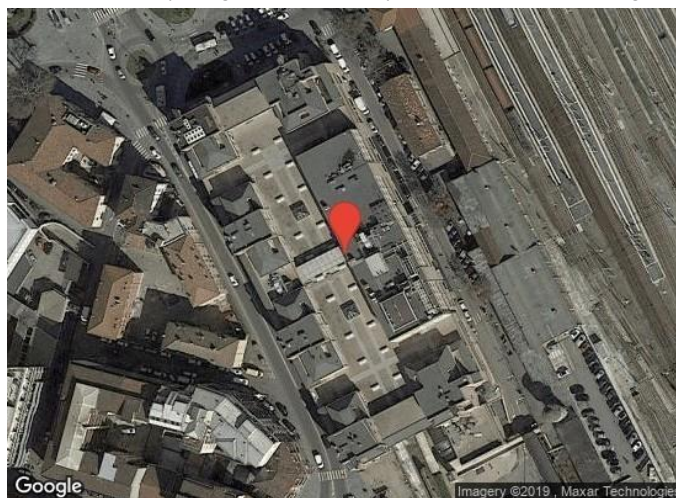
## 2. Riservatezza e privacy

Le nostre valutazioni e i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati alla società Committente e ai suoi consulenti. Non assumiamo alcuna responsabilità nei confronti di terzi.



### 3. Localizzazione

La proprietà oggetto della presente valutazione costituisce parte del centro commerciale Borgo Faxhall (ubicato in fregio alla stazione ferroviari) nella area centrale di Piacenza. La zona si caratterizza per essere a destinazione c.d. mista (residenziale-commerciale). L'area su cui si sorge il fabbricato è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico sia su gomma che su ferro, grazie all'imminente stazione ferroviaria è altresì facilmente grazie alla vicinanza con l'autostrada A/21 TorinoPiacenza e la A/1 Milano-Bologna. Piacenza è un 103942 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia dell'Emilia-Romagna.



### 4. Descrizione

Le unità oggetto della presente costituiscono parte di un complesso immobiliare (denominato centro commerciale Borgo Faxhall) disposto su cinque piani fuori terra oltre a due piani interrati, composto da unità commerciali, uffici, abitazioni, oltre a box e locali tecnici ai piani interrati.

Nello specifico i beni oggetto della presente sono:

- locale ad uso pubblico esercizio ( id al CF del comune di Piacenza al Foglio 113 mapp 980 sub 447) posto al piano terra;
- locale ad uso pubblico esercizio ( id al CF del comune di Piacenza al Foglio 113 mapp 980 sub 446) posto al piano primo sottostrada
- la quota indivisa in ragione di 1/2 (un mezzo) di sgrassatore ( id al CF del comune di Piacenza al Foglio 113 mapp 980 sub 200) posto al piano secondo sottostrada;
- vano ad uso autorimessa ( id al CF del comune di Piacenza al Foglio 113 mapp 980 sub 342) posto al piano primo sottostrada;

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è stato realizzato con una struttura in c.a e muratura, le facciate sono rivestite con mattoni a faccia vista, serramenti esterni in alluminio con vetro camera. La galleria commerciale che si sviluppa su tre piani, uno interrato ed e due fuori terra (collegati tra loro da scale interne, scale mobili e ascensori) e finita con pavimentazione in gress ceramico.

Internamente le due unità commerciali ( sub 447 e sub 446) sono finiti con pavimenti e rivestimenti in gress ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, porte interne in legno tamburato cieche serramenti esterni in alluminio con vetro camera, vetrine su telai metallici e cristalli antisfondamento. Detti immobili sono dotati di riscaldamento e condizionamento.

Lo stato d'uso della proprietà è complessivamente discreto ad eccezione del locale al piano interrato ( sub 446 ) ove si sono rilevati danneggianti puntuali del controsoffitto dovuti probabilmente ad infiltrazioni d'acqua.

locale ad uso pubblico esercizio

( id al CF del comune di Piacenza al Foglio 113 mapp 980 sub 447) posto al piano terra, dotato di 2 occhi di vetrina sulla galleria interna (collegato da scala interna e da ascensore al sub 446), e composto da un ampio vano e due antibagni oltre i servizi ed un vano denominato "retro" , con annesso locale macchina al piano terra; il locale ad uso pubblico esercizio

locale ad uso pubblico esercizio

(id al CF al Foglio 113 mapp 980 sub 446) posto al PS1 (collegato da scala interna e da ascensore al sub 447), comp. da un ampio locale oltre servizi igienici, spogliatoi e vano scala interno.

la quota indivisa in ragione di 1/2 sgrassatore

( id al CF del comune di Piacenza al Foglio 113 mapp 980 sub 200) posto al piano secondo sottostrada

vano ad uso autorimessa

( id al CF del comune di Piacenza al Foglio 113 mapp 980 sub 342) posto al piano primo sottostrada. Si precisa che il box è accessibile anche dal locale al Piano interrato (sub 466).

Dettagli confini: Quanto:

- locale ad uso pubblico esercizio (id al CF del comune di Piacenza al Foglio 113 mapp 980 sub 447); il locale ad uso pubblico

esercizio confina in circondario su due lati con parti comuni condominiali e con gli immobili distinti dai mappali 980 sub 448 e 980 sub 435 del foglio 119; il locale macchina confina in circondario con immobili distinti dai mappali 980 sub 69 e 980 sub 434 e con parti comuni condominiali su due lati

b) locale ad uso pubblico esercizio (id al CF del comune di Piacenza al Foglio 113 mapp 980 sub 446) posto al piano primo sottostrada (collegato da scala interna e da ascensore al sub 447) confina in circondario su due lati con parti comuni condominiali e con gli immobili distinti dai mappali 980 sub 41 e 980 sub 448 del foglio 119

c) la quota indivisa in ragione di 1/2 (un mezzo) di sgrassatore (id al CF del comune di Piacenza al Foglio 113 mapp 980 sub 200) posto al piano secondo sottostrada, confinante in circondario con parti comuni condominiali e su due lati con proprietà ?PIACENZA CENTRO S.R.L.? o aventi causa;

d) vano ad uso autorimessa (id al CF del comune di Piacenza al Foglio 113 mapp 980 sub 342) posto al piano primo sottostrada; confina in circondario con parti comuni condominiali su due lati e con l'autorimessa distinta dal mappale 341 del foglio 119.

## 5. Fungibilità

, beni possiedono una sufficiente fungibilità

## 6. Provenienza

Sulla base della documentazione fornita dal Committente, si è desunto quanto segue:

- Atto di COMPRAVENDITA del 22/11/2010 - Fascicolo n.12004 - Repertorio n.315729 - Rogante Notaio Mauro Gelmi

## 7. Servitù

Servitù a titolo: Si segnala che il corridoio distinto dal mappale 980 sub. 463 del foglio 119 catasto fabbricati di Piacenza è gravato da servitù di passaggio, esclusivamente pedonale, da esercitarsi senza limitazione alcuna, a vantaggio dei beni oggetto di valutazione.

## 8. Vincoli

Dalla documentazione presa in esame non si evince alcun vincolo.

-  
-  
-

## 9. Status Occupazionale

, beni al momento del sopralluogo risultano essere liberi da persone

## 10. Catasto

CATASTO FABBRICATI											
Foglio	Mappale	Sub.	Sezione	Zona Censuaria	Categoria	Cl.	Vani	Superficie mq	Rendita Catastale €		
119	980	447		1	C/1 - NEGOZIO E BOTTEGA	11	0	489,0	16.688,13		
119	980	446		1	C/1 - NEGOZIO E BOTTEGA	11	0	143,0	4.874,32		
119	980	200		1	C/2 - MAGAZZINO E LOCALI DI DEPOSITO	1	0	20,0	61,97		
119	980	342		1	C/6 - AUTORIMESSA O RIMESSA	6	0	12,0	71,27		
CONFORMITA' CATASTALE											
SI	NO	ND	NOTE/AZIONI DA INTRAPRENDERE							COSTI REGOLARIZZAZIONE €	
	X		Si segnala che il portone del box (SUB 342) è stato chiuso con un pannello in cartongesso verso il corseello manovra condominiale. Si quantificano in €500 i costi di ripristino							500,00	

## 11. Dati edilizi e urbanistici

Relativamente all'immobile oggetto di perizia sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia N.248 Del 15/06/1996 - Dati desunti dall'atto di provenienza
- Variante N.534 Del 07/08/1999 - Dati desunti dall'atto di provenienza
- Variante N.673/Ao Del 13/10/2000 - Dati desunti dall'atto di provenienza
- D.I.A. N.1681 Del 05/10/2000 - (inizio lavori 18 luglio 1996 e fine lavori 5 ottobre 2000); dati desunti dall'atto di provenienza- Altro N.- Del 06/10/2000 - Dichiarazione di conformità ai fini del permesso d'uso e abitabilità, dati desunti dall'atto di provenienza

CONFORTITA' EDILIZIA				
SI	NO	ND	NOTE/AZIONI DA INTRAPRENDERE	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE €
		X	Si segnala che non è stata fornita la documentazione edilizia, non è stato possibile esprimersi in merito alla conformità edilizia.	0

## 12. Superfici

Le consistenze inserite (linee guida ABI - SEL N.5.2.6.1) sono state desunte da misure rilevate in loco a campione

		FRONTE
Rilievo Metrico in loco	Superfici fornite dalla Committente	Note
X		Le superfici sono state calcolate sulla base delle planimetrie catastali verificate in loco con misure a campione e allegate alla presente perizia.



**LOCALE AD USO PUBBLICO ESERCIZIO**

Foglio	Mappale	Subalterno
119	980	447
Descrizione Superficie	Piano	Superficie Lorda mq
LOCALE COMMERCIALE	T	519,0
LOCALE COMMERCIALE	T	12,0
<b>Totale subalterno</b>		<b>531,0</b>

**LOCALE AD USO PUBBLICO ESERCIZIO**

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria Catastale	Rendita €
119	980	446	C/1 - NEGOZIO E BOTTEGA	4.874,32
Descrizione Superficie	Piano	Superficie Lorda mq	Coeff. di Raggiungimento	Superficie Commerciale mq
LOCALE COMMERCIALE	S1	144,0	0,70000	100,8
<b>Totale subalterno</b>		<b>144,0</b>		<b>100,8</b>

**LA QUOTA INDIVISA IN RAGIONE DI 1/2 SGRASSATORE**

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria Catastale	Rendita €
119	980	200	C/2 - MAGAZZINO E LOCALI DI DEPOSITO	61,97
Descrizione Superficie	Piano	Superficie Lorda mq	Coeff. di Raggiungimento	Superficie Commerciale mq
LOCALE TECNOLOGICO	S2	40,0	0,10000	4,0
<b>Totale subalterno</b>		<b>40,0</b>		<b>4,0</b>

**VANO AD USO AUTORIMESSA**

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria Catastale	Rendita €
119	980	342	C/6 - AUTORIMESSA O RIMESSA	71,27
Descrizione Superficie	Piano	Superficie Lorda mq	Coeff. di Raggiungimento	Superficie Commerciale mq
LOCALE TECNOLOGICO	S1	15,0	0,50000	7,5
<b>Totale subalterno</b>		<b>15,0</b>		<b>7,5</b>

**Totale Complessivo**
**730,00 mq**
**634,30 mq**

### 13. Il mercato immobiliare locale

Medio bassa la commerciabilità della proprietà ubicata in una zona centrale nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria di Piacenza in influenzata negativamente da una situazione di micro criminalità e da fenomeni di degrado sociale.

La zona a carattere residenziale/ commerciale, risulta facilmente raggiungibile sia dalle arterie stradali extraurbane che urbane, è dotata di servizi e attività commerciali, servita dal trasporto pubblico. Quotazioni Immobiliari

Fonte	Tipologia	Destinazione	Stato	Indirizzo
NOMISMA	PARERE	COMMERCIALE	LIBERO	
TI				
po valore				
VALORE MINIMO				
VALORE MASSIMO				
VALORE MEDIO				

#### Comparativi di mercato

COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE												
Indirizzo	Dest. d'uso	M Valore Mq	Ri	Qualità %	Superf. %	Zona %	Trattativa %	Totale Abbatt. %	Valore Mq Ponderato	Destinaz. d'uso	Valore Mq per dest. d'uso	
PIAZZA G. MARCONI	Ne gozio	2.238,81	30	0	0	0	-10	-10	2.014,93	COMMERCIALE	1754,62	
PIAZZA G. MARCONI	Ne gozio	1.840,00	36	0	0	0	-10	-10	1.656,00	COMMERCIALE	1754,62	
VIA DEI MILLE	Ne gozio	1.769,91	20	0	0	0	-10	-10	1.592,92	COMMERCIALE	1754,62	

### 14. Il metodo valutativo adottato

La valutazione dell'immobile è stata effettuata con il metodo sintetico-comparativo a valori di mercato.

Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale.

Il valore del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate (pesatura del valore) in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

## 15. Valutazione

Nel valore è ricompresa la quota di 1/2 del sub 200 ( sgrassatore)

LOCALE AD USO PUBBLICO ESERCIZIO				
Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria Catastale	Rendita €
119	980	447	C/1 - NEGOZIO E BOTTEGA	16.688,13
Descrizione Superficie	Piano	Superficie Commerciale mq	€/mq	Valore Totale €
LOCALE COMMERCIALE	T	519,0	1.800,00	934.200,00
LOCALE COMMERCIALE	T	3,0	1.800,00	5.400,00
Totale subalterno		522,0		939.600,00

LOCALE AD USO PUBBLICO ESERCIZIO				
Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria Catastale	Rendita €
119	980	446	C/1 - NEGOZIO E BOTTEGA	4.874,32
Descrizione Superficie	Piano	Superficie Commerciale mq	€/mq	Valore Totale €
LOCALE COMMERCIALE	S1	100,8	1.800,00	181.440,00
Totale subalterno		100,8		181.440,00

LA QUOTA INDIVISA IN RAGIONE DI 1/2 SGRASSATORE				
Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria Catastale	Rendita €
119	980	200	C/2 - MAGAZZINO E LOCALI DI DEPOSITO	61,97
Descrizione Superficie	Piano	Superficie Commerciale mq	€/mq	Valore Totale €
LOCALE TECNOLOGICO	S2	4,0	1.800,00	7.200,00
Totale subalterno		4,0		7.200,00

VANO AD USO AUTORIMESSA				
Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria Catastale	Rendita €
119	980	342	C/6 - AUTORIMESSA O RIMESSA	71,27
Descrizione Superficie	Piano	Superficie Commerciale mq	€/mq	Valore Totale €
LOCALE TECNOLOGICO	S1	7,5	1.800,00	13.500,00
Totale subalterno		7,5		13.500,00
Totale Complessivo		634,30 mq		€ 1.141.740,00

Totale Complessivo Rettificato (al netto di eventuali oneri di regolarizzazione)				€ 1.141.240,00
-------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--	----------------

### Conclusioni

In relazione a quanto sopra esposto ne deriva che, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima è, arrotondato, pari a:

**€ 1.141.000,00**  
(Unomilionicentoquarantunomila/00)

	Superficie da valutare mq	Valore	Valore di Mercato Rettificato	Valore di pronto realizzo	Valore ai fini assicurativi
[LOCALE AD USO PUBBLICO ESERCIZIO][FOG .119 PAR.980 SUB.447] [FABBRICATO] [C/1]	522,0	939.600,00	939.600,00	845.544,00	522.000,00
[LOCALE AD USO PUBBLICO ESERCIZIO][FOG .119 PAR.980 SUB.446] [FABBRICATO] [C/1]	100,8	181.440,00	181.440,00	163.278,00	100.000,00
[LA QUOTA INDIVISA IN RAGIONE DI 1/2 SGRASSATORE] [FOG.119 PAR.980 SUB.200] [FABBRICATO] [C/2]	4,0	7.200,00	7.200,00	6.479,00	5.000,00
[VANO AD USO AUTORIMESSA] [FOG.119 PAR.980 SUB.342] [FABBRICATO] [C/6]	7,5	13.500,00	13.000,00	11.699,00	6.000,00

Valore cauzionale pari ad € 1.027.000,00

Valore di pronto realizzo pari ad € 913.000,00

Valore ai fini assicurativi pari ad € 633.000,00

Milano, 13/11/2019

Il perito: FABRIZIO MADINI

## 16. Allegati

- Fotografie
- Visura Catastale
- Visura Catastale
- Visura Catastale
- Visura Catastale
- Planimetria Catastale
- Planimetria Catastale
- Planimetria Catastale
- Planimetria Catastale
- Atto Di Provenienza
- Elaborato Planimetrico
- Planimetria Quotata
- Planimetria Quotata



Tel. +39 02.23330.300

Fax. +39 02.23330.244

[www.revaluta.it](http://www.revaluta.it)



# Fotografie

VISTA DA STRADA



VISTA DA STRADA



VISTA DA STRADA



VISTA DA STRADA



INTERNO GALLERIA



INTERNO SUB 447



INTERNO SUB 447



INTERNO SUB 447



INTERNO SUB 447



INTERNO SUB 447



INTERNO SUB 446





INTERNO SUB 446



INTERNO SUB 446



INTERNO SUB 446



INTERNO SUB 446



INTERNO SUB 200



INTERNO SUB 200



INTERNO SUB 342



INTERNO SUB 342 VISTA DA CORSELLO

