

LOCALE COMMERCIALE AL GREZZO



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

VALUTAZIONE DI UN AMPIO LOCALE AL GREZZO

PARTE DEL CENTRO COMMERCIALE "IL GRANAIO"

SITO IN VIA FLAMINIA NORD

GUALDO TADINO (PG)

Dott. Roberto Grasso

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Grasso', written over the typed name.

Stim
immobiliare

Immobiliare Stim S.n.c. Iscrizione C.C.I.A.A. di Perugia n. 11440 - REA n. 462
C.F./P.IVA 00499400547
Piazza Italia, 4 - Tel. 075.5721244/5 - Via R. Gallenga, 110
06100 PERUGIA

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Roberto Grasso, titolare dell'Immobiliare Stim S.n.c. con sede in Perugia - Piazza Italia n. 4, iscritto al Ruolo Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Perugia con n. 500 del 19.07.2005, veniva incaricato in data 24.10.2023 dal Dott. Geol. Marco Tini, per conto del Comune di Gualdo Tadino, di "espletare le attività necessarie al fine di individuare il più probabile valore di mercato di un ampio locale al grezzo, posto al piano primo del Centro Commerciale IL GRANAIO e sito in Via Flaminia - Gualdo Tadino (PG)".

Al fine svolgere l'incarico di cui sopra, il committente forniva al sottoscritto la seguente documentazione:

- Elaborato planimetrico;
- Planimetria catastale;
- Visura catastale;
- Relazione di stima comprensiva di allegati datata 27.06.2019 a firma del CTU Ing. Pietro Barberini inerente al Concordato preventivo n. 19.2018 - Centro Il Granaio S.r.l. - Giudice Delegato Dott.ssa Arianna Di Martino;
- Ipotecche e trascrizioni riguardanti l'immobile.

Non venivano consegnati i titoli abilitativi inerenti l'intero Centro Commerciale fabbricato né quelli

PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Roberto Grasso, titolare dell'Immobiliare Stim S.n.c. con sede in Perugia - Piazza Italia n. 4, iscritto al Ruolo Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Perugia con n. 500 del 19.07.2005, veniva incaricato in data 24.10.2023 dal Dott. Geol. Marco Tini, per conto del Comune di Gualdo Tadino, di "espletare le attività necessarie al fine di individuare il più probabile valore di mercato di un ampio locale al grezzo, posto al piano primo del Centro Commerciale IL GRANAIO e sito in Via Flaminia - Gualdo Tadino (PG)".

Al fine svolgere l'incarico di cui sopra, il committente forniva al sottoscritto la seguente documentazione:

- Elaborato planimetrico;
- Planimetria catastale;
- Visura catastale;
- Relazione di stima comprensiva di allegati datata 27.06.2019 a firma del CTU Ing. Pietro Barberini inerente al Concordato preventivo n. 19.2018 - Centro Il Granaio S.r.l. - Giudice Delegato Dott.ssa Arianna Di Martino;
- Ipoteche e trascrizioni riguardanti l'immobile.

Non venivano consegnati i titoli abilitativi inerenti l'intero Centro Commerciale fabbricato né quelli

relativi la specifica unità immobiliare in oggetto.

Per questi quindi il sottoscritto si attiene a quanto dichiarato e prodotto nella già citata relazione dell'Ing. Pietro Barberini.

Al fine di addivenire al più probabile valore di mercato dell'intero immobile oggetto di stima, il sottoscritto effettuava un sopralluogo in data 17.11.2024 durante il quale realizzava numerose riprese fotografiche.

Analizzava poi attentamente tutta la documentazione in suo possesso.

Svolgeva poi le necessarie indagini finalizzate a reperire prezzi di mercato realizzatisi in occasione di recenti transazioni avvenute negli ultimi 24 mesi aventi ad oggetto immobili simili a quelli da stimare ed ubicati nella stessa zona o in zone limitrofe comparabili.

Venivano inoltre consultate anche le più recenti quotazioni riportate tanto dal "Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia" quanto quelle indicate dall'"OMI".

Venivano infine raccolte informazioni sui più probabili costi relativi ai lavori edili di completamento dell'unità da valutare.

Sulla scorta della propria conoscenza del mercato immobiliare della zona in esame, lo scrivente, ritenuto

di aver raccolto gli elementi necessari alla redazione della presente perizia mediante procedimento estimativo per valore di trasformazione, procedeva nella stesura della stessa articolandola nei seguenti capitoli.

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

**3. CONFORMITÀ CATASTALE, URBANISTICA E DESTINAZIONI
CONSENTITE**

4. PROPRIETÀ E TRASCRIZIONI

5. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

6. CRITERI ESTIMATIVI ASSUNTI

7. VALUTAZIONE

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto della presente relazione è una singola unità immobiliare al piano primo facente parte del più ampio polo commerciale denominato "Centro il Granaio" ubicato in Comune di Gualdo Tadino, Via Flaminia km 188,80.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'incrocio tra Via Flaminia Nord e Via XXIV Maggio, in zona residenziale di completamento, con ottima dotazione di servizi e presenza di numerose attività commerciali e direzionali ed è costituito da tre corpi di fabbrica contigui che affacciano su una piazza centrale.

Considerevole è il transito automobilistico ed ottima la visibilità.

L'unità immobiliare da stimare è posizionata al piano primo della porzione del centro commerciale situata di fronte alla Via Flaminia Nord.



Tale porzione del Centro commerciale si eleva su due piani fuori terra ed ospita al piano terra locali a destinazione commerciale ed al primo livello, per quasi la sua interezza, l'immobile da stimare ovvero un ampio locale ideato come sala polifunzionale.

Al piano primo sottostrada, al di sotto dell'intero compendio, è stato realizzato un ampio parcheggio coperto, collegato ai piani sovrastanti tramite tappeti mobili, ascensori e scale. Non tutti questi collegamenti sono ultimati ed utilizzabili.

L'intero complesso edilizio è stato costruito con struttura portante in cemento armato e coperture in legno lamellare.

Le tamponature esterne sono realizzate con pannelli

prefabbricati di supporto alle facciate ventilate costituite da lastre in gres fine porcellanato, retinatura di sicurezza, materassino coibente e struttura in alluminio.

Il manto di copertura è costituito da pannelli coibentati e sistemi di finitura in alluminio naturale non riflettente.

Gli infissi e le vetrate continue sono in alluminio ed in parte presentano schermatura tramite lamelle esterne fisse.

L'unità da stimare è collegata al piano terra mediante scale ed ascensore non ancora ultimati.

Il locale si presenta come un grande open-space al grezzo, con massetto a terra ed assenza degli impianti elettrico, di riscaldamento ed idrico/sanitario.

Il soffitto è in legno a volta con altezza massima al colmo pari a circa 7,00 metri.

Già risulta realizzato, su minima parte della superficie del locale, un ulteriore livello interno a soppalco che manca però di collegamento con il livello sottostante.

Sono inoltre mancanti alcune vetrate a chiusura del lato frontale rispetto alla piazza del centro commerciale.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La porzione immobiliare da stimare è come di seguito meglio individuata al Catasto Fabbricati di Gualdo

Tadino (E230) (PG):

- **Foglio 64, Particella 1430, Subalterno 19, Categoria F/3** (fabbricati in corso di costruzione e quindi non ancora ultimati), **Via Falminia Nord SNC, P. 1°-2°.**

Catastalmente l'immobile risulta intestato a "Centro Il Granaio S.r.l." avente sede in Gualdo Tadino (PG), C.F.: 03046810549, e proprietaria per la quota di 1/1.

La porzione in oggetto vanta inoltre diritti pro-quota sui seguenti Beni Comuni non Censibili:

- Foglio 64, particella 1430 sub 5, P. 1°S, Vano contatori;
- Foglio 64, particella 1430 sub 28, P. 1°S-T, Scala mobile;
- Foglio 64, particella 1430 sub 29, P. 1°S - T, Vano scala, vano ascensore, locali tecnici ai piani P. 1°S-T;
- Foglio 64, particella 1430 sub 30, P. 1°S-T, Locali tecnici, pompa e riserva idrica;
- Foglio 64, particella 1430 sub 31, P. 1°S, Vano scala, vano ascensore, locali tecnici, scala antincendio ai P. 1°-T;
- Foglio 64, particella 1430 sub 32, P. 1°, Vano scala, vano ascensore, locali tecnici, scala antincendio al P. 1°;

- Foglio 64, particella 1430 sub 35, P. 1°S-T, Vano
scala e vano ascensore;

- Foglio 64, particella 1430 sub 36, P. T, Piazza;

- Foglio 64, particella 1430 sub 37, P. 1°S-T, Corte
e viabilità interna al lotto, scala di servizio;

- Foglio 64, particella 1430 sub 41, P. 1°, Vano
scala e vano ascensore al primo livello.

L'area nella quale è ubicato l'intero compendio
immobiliare del quale la porzione da stimare è parte, è
come di seguito individuata al Catasto Terreni di Gualdo
Tadino:

- Foglio 64, Particella 1430, Ente urbano di
consistenza ha. 1.25.03.

3. CONFORMITÀ CATASTALE, URBANISTICA E

DESTINAZIONI CONSENTITE

A seguito del sopralluogo effettuato, si rileva come
risulti piena conformità tra lo stato di fatto
dell'immobile e la sua rappresentazione nell'elaborato
planimetrico catastale.

Sotto il profilo urbanistico, l'intero fabbricato
risulta conforme ai principali titoli abilitativi e
autorizzazioni edilizie che sono di seguito riportati:

- Permesso di costruire n. 53 rilasciato in data
01/10/2014 per realizzazione polo commerciale Il
Granaio, recupero dell'area dismessa ex consorzio

per l'insediamento di attività direzionali,
commerciali e servizi;

- Permesso di costruire n. 46 rilasciato in data
28/05/2015, variante al permesso n. 53/2014;

- Permesso di costruire n. 56 del 04/11/2016,
variante al permesso n. 53/2014;

- S.C.I.A. prot. n. 10897 del 16/05/2017, pratica n.
97/2017 per variante a permessi di costruire;

- Permesso di costruire n. 61 del 22/12/2017 per
variante.

Sono state inoltre riscontrate le seguenti
autorizzazione edilizie secondarie:

- CIL prot. 3898 del 23/02/2015;

- CIL prot. 19000 del 17/08/2015.

Esaminato attentamente il PRG del Comune di Gualdo
Tadino, la porzione immobiliare in oggetto è inserita in
"Zona B4" ovvero Zone con destinazione prevalente per
attività economiche urbane.

Gli usi compatibili, ai sensi dell'art. 95, comma 6,
della L.R. n°1/2015, sono tutte le destinazioni per
attività di tipo produttivo, nonché per attività per
servizi di cui all'art. 7, comma 1, lettera 1) della
medesima L.R. (ovvero "quelle a carattere socio-
sanitarie, direzionale, pubbliche o private atte a
supportare i processi insediativi e produttivi, comprese

le attività commerciali, di somministrazione di cibi e bevande, turistico-produttive, ricreative, sportive e culturali"), nel rispetto delle norme in materia di igiene e sanità, di sicurezza e di tutela del patrimonio storico, culturale e ambientale e delle condizioni per l'accessibilità viaria.

4. PROPRIETÀ E TRASCRIZIONI

Il lotto in oggetto è di proprietà della società "Centro Il Granaio S.r.l".

A seguito delle verifiche condotte, sul bene oggetto di stima si sono susseguite le seguenti trascrizioni:

A) TRASCRIZIONE del 21/10/2016 - Registro Particolare
17694 Registro Generale 25062 Pubblico ufficiale
BRUNELLI GIUSEPPE Repertorio 130425/44525 del
20/10/2016 - ATTO TRA VIVI - DIVISIONE;

B) TRASCRIZIONE del 27/06/2017 - Registro Particolare
11352 Registro Generale 16455 Pubblico ufficiale
BRUNELLI GIUSEPPE Repertorio 131773/45156 del
22/06/2017 ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI
CONDOMINIO;

C) TRASCRIZIONE del 16/03/2018 - Registro Particolare
4768 Registro Generale 6686 - Pubblico ufficiale
UFFICIALE GIUDIZIARIO PERUGIA Repertorio 5907/2017
del 15/11/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Documenti successivi a

questo correlati:

1. Annotazione n. 4197 del 09/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI);

2. Annotazione n. 3052 del 13/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI);

3. Annotazione n. 3866 del 04/08/2023 (RESTRIZIONE DI BENI).

D) ISCRIZIONE del 14/05/2018 - Registro Particolare

1692 Registro Generale 11805 Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 1694/2018 del

07/04/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO

INGIUNTIVO - Documenti successivi a questa

collegati:

1. Annotazione n. 4199 del 09/11/2021 (RESTRIZIONE DI BENI);

2. Annotazione n. 1168 del 22/02/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE);

3. Annotazione n. 3868 del 04/08/2023 (RESTRIZIONE DI BENI);

E) TRASCRIZIONE del 21/03/2019 - Registro Particolare

5081 Registro Generale 7118 - Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI PERUGIA Repertorio 10/2019 del

18/02/2019 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE

CONCORDATO PREVENTIVO; Documenti successivi a

questo correlati:

1. Annotazione n. 3053 del 13/06/2023 (RESTRIZIONE DI BENI);

2. Annotazione n. 3869 del 04/08/2023 (RESTRIZIONE DI BENI).

F) Trascrizione della Convenzione edilizia N.2700 del 13/02/2014: atto pubblico amministrativo del segretario comunale del Comune di Gualdo Tadino Dott.ssa Veronica Balducci in data 22/01/2014 rep.11585, a favore del Comune di Gualdo Tadino, ed a carico della società "Centro Il Granaio s.r.l." con sede in Gualdo Tadino.

5. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

La consistenza della porzione immobiliare oggetto di stima è stata rilevata dalla documentazione catastale esaminata, confermata tanto dal sopralluogo effettuato dallo scrivente quanto dalla già citata perizia del CTU Ing. Piero Barbolini.

Esse sono calcolate con riferimento alla Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) come determinata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Per quanto sopra esposto, le consistenze degli immobili sono risultate quelle di seguito riportate.

- Livello Piano 1° 807,00 mq;

- Livello Piano 2° (soppalco interno)

131,00 mq x 2/3 87,00 mq;

TOTALE 894,00 mq

6. CRITERI ESTIMATIVI ASSUNTI

In riferimento alla tipologia del bene oggetto di stima, ovvero immobile allo stato grezzo e non ultimato, nella presente relazione si è provveduto ad individuare il più probabile valore di mercato mediante la ricerca del suo valore di trasformazione.

Esso corrisponde alla differenza tra il valore di mercato del bene finito trasformato ed i costi per la trasformazione stessa.

A. Valore di mercato dell'immobile ultimato.

È stato quindi individuato in un primo momento il valore di mercato che avrebbe l'immobile ultimato con finiture proprie di qualità analoghe a quelle del fabbricato ed impianti in regola con le vigenti normative.

Per individuare tale valore, lo scrivente, sulla scorta della conoscenza del mercato immobiliare della zona in esame, nonché sulla possibilità di reperire prezzi di mercato realizzatisi in occasione di recenti transazioni commerciali aventi ad oggetto immobili simili a come sarebbe quello oggetto di stima ultimato e presenti nella stessa area o in aree comparabili, ha ritenuto opportuno adottare il procedimento estimativo sintetico-comparativo.

Tale procedimento è articolato attraverso le seguenti

fasi:

- individuazione della natura, possibili destinazioni e caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile;
- conoscenza di prezzi di mercato realizzatisi per beni potenzialmente comparabili nel periodo di riferimento;
- esistenza di un parametro tecnico di comparazione tra il bene da stimare e quelli presi a confronto; quale parametro tecnico-estimativo di raffronto, è stato assunto il metro quadrato (mq), riferito alla Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), come individuata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.
- definizione di un valore medio ordinario unitario scaturito dalla acquisizione di una serie di prezzi di vendita realizzatisi in tale periodo; valore medio successivamente confrontato anche con quotazioni attuali riportate tanto dal "Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Perugia" quanto dalle quotazioni "OMI";
- definizione delle eventuali aggiunte e/o detrazioni al valore medio ordinario unitario, così da ottenere il valore ponderato sulle caratteristiche e qualità che avrebbe l'immobile in oggetto una volta ultimato.

Queste possono come di seguito essere riassunte.

In positivo:

a) buona geolocalizzazione dell'immobile inserito in un Centro commerciale dotato di buona attrattiva, vista le numerose e svariate attività commerciale presenti che sviluppano sinergie tra loro, oltre che della sua centrale e visibile ubicazione a ridosso di incrocio tra strade con elevato transito automobilistico;

b) ampio parcheggio pubblico (anche al livello sottostrada);

c) relativamente all'intero compendio immobiliare, risultano buone le condizioni generali ed altrettanto le sue finiture;

d) locale privo di strutture interne portanti che consentono la massima versatilità della distribuzione interna degli spazi.

In negativo:

a) localizzazione al Piano primo.

- Il valore di mercato è poi infine calcolato mediante moltiplicazione del valore ponderato Euro/mq per la superficie commerciale (SCV) calcolata secondo la normativa determinata dalla Borsa Immobiliare dell'Umbria.

Per tutto quanto sopra rappresentato, considerando

quindi l'unicità del complesso costruito nell'area geografica di riferimento e dell'elevato grado di finiture comuni a tutte le unità dell'intero compendio, il valore di mercato risulterà superiore a quello individuato tanto dal Borsino della Camera di Commercio di Perugia e quanto dal Listino "OMI".

B. Costo di trasformazione

Questo è stato calcolato mediante il "Valore di Costo con stima analitica" (Computo metrico estimativo), tenendo conto di tutte le singole componenti del costo di costruzione che si dovrebbero sostenere per ultimare l'unità immobiliare in oggetto. Tra queste si considerino, in via non esaustiva, le spese per ultimare gli impianti, pavimentazione, intonaco e pittura, installazione infissi mancanti, collegamento tra i due livelli interni, oltre i costi di nuovo accatastamento e spese di collaudo (Certificato di Agibilità), ecc.

Non essendo stato fornito un computo metrico redatto specificatamente per l'immobile da stimare, per il calcolo dei costi necessari all'ultimazione dello stesso lo scrivente applicherà, per analogia, quelli conosciuti per immobili al grezzo e simili per dimensione e caratteristiche a quello in oggetto.

7. VALUTAZIONE

Come già rappresentato al precedente punto, il valore di

mercato dell'immobile è stato individuato sottraendo al più probabile valore di mercato dell'immobile finito i costi necessari per la sua trasformazione.

A. Valore di mercato dell'immobile ultimato:

G) Euro/mq 1.600,00 x 894,00 mq Euro 1.430.400,00

B. Costo di trasformazione:

H) Euro/mq 400,00 x 894,00 mq Euro 357.600,00

Totale Euro 1.072.800,00

Operando quindi gli opportuni arrotondamenti, avremo che il più probabile valore di mercato dell'ampio locale al grezzo, posto al piano primo del "Centro Commerciale Il Granaio" e sito in Via Flaminia - Gualdo Tadino (PG) e meglio identificato al Catasto fabbricati dello stesso Comune al Foglio 64, Particella 1430, Subalterno 19, cancellate le relative ipoteche, ed ultimati i lavori condominiali per consentire il pieno ed agevole accesso al locale, così come visto il giorno del sopralluogo, risulta essere il seguente:

Euro 1.070.000,00

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Dott. Roberto Grasso
