

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

per la determinazione del più probabile valore di mercato della
porzione immobiliare sita in Comune di Prato Sesia (NO), Via Valsesia
n. 2/8 - Via Matteotti n. 110.

1



Cliente: Tekel s.r.l.

Referente: Dott. Macario

Ing. Roberto Contessi

e-mail: contessi.roberto@virgilio.it

Cell. 338.2266198

Milano, 4 marzo 2021

Premessa

Il sottoscritto Giuseppe Garletti nato a Milano il 9 febbraio 1963 C.F.: GRL GPP 63 B09 F205S Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n. 5.809 con studio in Via Desenzano, 14 – C.A.P.: 20146 Milano, ricevuto incarico dall'Ing. Roberto Contessi della società Tekel Srl allo svolgimento di una stima particolareggiata diretta a determinare, ai fini della compravendita, il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare sito in Comune di Prato Sesia (NO), Via Matteotti n. 110. Non è richiesta la verifica delle conformità edilizia, urbanistica, catastale, impiantistica e quant'altro non meglio specificato.

2

Sopralluogo avvenuto in data: 5 febbraio 2021

Riassunto sintetico aspetti incarico:

- committente: "Tekel S.r.l." nella persona dell'Ing. Roberto Contessi;
- finalità valutazione: stima diretta a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile ai fini della sua eventuale compravendita;
- immobile sito in Prato Sesia (NO), Via Valsesia n. 2/8 - Via Giacomo Matteotti n. 110;
- la stima è riferita alla data di stesura della perizia;
- il sottoscritto dichiara l'insussistenza di conflitti d'interesse sia verso il committente sia verso eventuali soggetti terzi interessati;
- il sottoscritto dichiara di avere la competenza necessaria per accettare l'incarico e che il rapporto di stima è redatto direttamente senza supporto di coadiutori;
- il rapporto di stima si basa sulla sottoelencata documentazione fornita dal Cliente che si presuppone essere corretta e completa, pertanto il sottoscritto non fornirà alcuna ulteriore, espressa e/o sottintesa garanzia circa la veridicità e/o completezza e/o correttezza della stessa: (i) planimetrie catastali, (ii) visure catastali per immobile, SCA (iii) completa di allegati (progetto impianto elettrico, dichiarazioni di conformità impianti, APE, protocollo collaudo statico), tavole di progetto (IV);
- sono escluse verifiche geologiche, minerarie, ambientali e del sottosuolo, delle strutture, degli impianti, assumendo che non vi sia inquinamento e/o materiali dannosi e che le strutture, le fondamenta e gli impianti siano in buone condizioni e funzionino in modo soddisfacente;
- nessun rilievo diretto (topografico, fotogrammetrico, geometrico, ecc.) è stato effettuato sugli Immobili, relativamente all'esatta consistenza ed agli esatti confini dello stesso;
- nessun accertamento né diretto né documentale è stato svolto circa la rispondenza alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi, sicurezza impianti, igiene ecc.

- nessun aspetto legale, fiscale e finanziario è oggetto di incarico;
- le indicazioni e le indagini sul mercato locale sono rappresentative della situazione attuale senza escludere che vi siano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni degli Immobili esaminati tali da modificare l'adozione dei singoli parametri unitari scelti come riferimento;
- si presuppone che il cespite sia in regola con tutta la normativa inclusa quella edilizia, urbanistica, catastale ed ambientale e sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli, gravami;
- l'incarico non prevede aggiornamento del rapporto per eventi successivi alla data di emissione;
- il rapporto è riservato e soggetto ad utilizzo limitato da parte del Cliente, non è redatto per usi giuridici, per controversie in Tribunale o altro;
- i valori espressi sono in euro e non comprendono mobili, attrezzature ed accessori presenti all'interno degli stessi;
- Il Cliente con l'accettazione dell'Incarico ha confermato che i presupposti ed i limiti sono corretti e li condivide.

Per l'esatta individuazione dell'immobile da stimare all'attualità, in base alla documentazione fornita dalla parte venditrice, si rilascia in via sintetica quanto segue:

1) Insedimento produttivo composto da porzioni di capannoni monopiano edificate a far data dal 1968 con zone uffici/servizi disposte su due piani oltre ad ampia area esterna recintata in parte destinata ad area standard ed in parte ancora edificabile in Prato Sesia (NO), Via Valsesia n. 2/8 – Via Giacomo Matteotti n. 110.

22.01.2021: ricevuto l'incarico dalla società Tekel S.r.l.;

05.02.2021: effettuato sopralluogo.

In seguito è stata ricevuta documentazione tecnica e svolta un'accurata indagine di mercato sulla zona di interesse, al fine di individuare le necessarie informazioni tecnico economiche propedeutiche alla stesura della stima.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 - DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

Il Comune di Prato Sesia è posto nella provincia nord-ovest di Novara dalla quale dista 39 chilometri, conta circa 1.900 abitanti ed è raggiungibile dall'autostrada A26 (Genova-Gravellona Toce) uscendo a "Romagnano Sesia - Ghemme" e procedendo in direzione nord lungo la Strada Provinciale 299 oppure dalla Strada Provinciale 142 (ex Strada Statale Biellese). L'immobile di cui trattasi è posto in zona periferica nord del Comune di Prato Sesia, all'interno della zona produttiva di "Ca' Spagna" a circa 2,5 chilometri dal centro del paese, dove sono posti i servizi di primaria e secondaria necessità. La zona è ben accessibile da arterie stradali di

primaria importanza in quanto collegata attraverso Via Valsesia alla SP299 distante circa 700 metri, è completamente urbanizzata e dotata delle principali infrastrutture; il contesto è caratterizzato prevalentemente da insediamenti di tipo produttivo ed agricolo.

Il cespite oggetto di valutazione è così composto:

- capannone produttivo ad un piano fuori terra con zona uffici/servizi nell'angolo sud-ovest, corpo servizi in adiacenza al prospetto nord e palazzina uffici disposti su due piani fuori terra oltre ad ampia area esterna in parte asfaltata ed adibita a parcheggi e spazio di manovra e per la maggior parte a verde.

Più precisamente gli immobili risultano così articolati:

- capannone: comparto produttivo a sei campate con altezza interna variabile (quattro di 7,50 m, una di 9,90 m ed una di 9,30); comparto produttivo costruito in aderenza al prospetto nord-ovest a tre campate ad un piano fuori terra con altezza interna di 6,70 m con servizi igienici;
- zona servizi nell'angolo sud-ovest: locale mensa con dispensa e ripostiglio, locale spogliatoio con servizi e vani docce, centrale termica, vani tecnici, portico d'ingresso al piano terreno; locale ripostiglio al piano primo;
- palazzina uffici: portico, portineria, due locali ufficio, locale tecnico, locale caldaia, ripostiglio, archivio al piano terreno; ripostiglio al piano primo;
- corpo uffici/servizi: quattro locali tecnici e due gruppi servizi al piano terreno; due locali tecnici, di cui uno aperto al piano primo.
- locale tecnico interrato angolo nord-ovest.



1.2 Caratteristiche dell'edificio

Durante il sopralluogo si è riscontrato quanto segue:

- ❖ l'immobile riversa in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Gli edifici sono stati ristrutturati nell'anno 2020;
- ❖ vi si accede direttamente dalla Via Giacomo Matteotti/Via Valsesia;
- ❖ l'insediamento è caratterizzato da una zona produttiva ad un piano fuori terra con zone servizi articolate su due piani (terreno e primo) direttamente collegati da scale interne;
- ❖ è dotato di ampia area esterna pertinenziale prospiciente la Via Matteotti e la Strada Provinciale 299.

5

1.3 Caratteristiche dell'unità immobiliare

Si riportano le principali caratteristiche costruttive e di finitura rilevabili dalla vista esterna ed interna del fabbricato:

- struttura portante mista: parte in elementi prefabbricati in cls e parte in acciaio; la struttura portante delle campate di nuova edificazione sono interamente realizzate con elementi prefabbricati in c.a.;
- tamponamenti parte in pannelli sandwich in acciaio e polistirene e parte in pannelli prefabbricati con finitura esterna o in graniglia di marmo o in cemento;
- solai in lastre prefabbricate a doppia "T";
- copertura con struttura in metallo a falde inclinate, con struttura in cls a tegoli alari e lucernari in policarbonato con rete anticaduta; manto di copertura dei capannoni in lastre di lamiera grecata di recente realizzazione; copertura palazzina in manto impermeabile sintetico in TPO;
- altezze interne: zona produttiva da 6,70 a 7,50 – 9,90 - 13,70; piano terreno: locali tecnici 3,50, spogliatoi/servizi 3,00, palazzina 3,20; piano primo: locali tecnici 3,40, palazzina 3,70 e ripostiglio 6,55 media;
- pavimentazione in battuto di cemento nella zona produttiva (recentemente rifatta per il 70% della superficie), in piastrelle di gres porcellanato nella mensa e spogliatoi; in piastrelle monocottura 20*20 nei servizi igienici;
- serramenti in profilati di alluminio e vetrocamera nel capannone; in PVC con vetrocamera nella zona uffici;
- portoni scorrevoli in ferro e pannelli di lamiera con inserti in materiale trasparente;
- bagni rivestiti in piastrelle di ceramica;
- controsoffitto uffici in pannelli di fibra minerale 60*60;
- piano terreno della palazzina al rustico, priva di serramenti esterni e finiture;
- impianto di riscaldamento zone uffici/servizi con caloriferi e fan coils;
- impianto di condizionamento zone uffici/servizi con split a parete e macchine esterne;
- impianto elettrico;

- impianto antincendio;
- impianto fotovoltaico diviso in due parti: una da 32 KWp risalente al 2008 e l'altra da 75 KWp;
- cabine bassa tensione e media tensione;
- pesa a ponte;
- carri-ponte fino a 60 ton.

2 – DATI IDENTIFICATIVI

2.1. Dati Catastali

Il cespite oggetto di valutazione risulta insistente su terreno così distinto al **Catasto Terreni** del Comune di Prato Sesia:

- fg. 8 mapp. 19 Ha 09.80.05
- fg. 8 mapp. 565 Ha 00.02.64
- fg. 8 mapp. 771 Ha 00.05.45
- fg. 8 mapp. 772 Ha 00.19.25
- fg. 8 mapp. 773 Ha 00.11.80
- fg. 8 mapp. 774 Ha 00.17.05
- fg. 8 mapp. 775 Ha 00.14.85
- fg. 8 mapp. 776 Ha 00.08.91
- fg. 8 mapp. 778 Ha 00.08.40
- fg. 8 mapp. 780 Ha 00.00.25
- Totale Ha 10.68.65

e così identificato al **Catasto Fabbricati**:



Direzione Provinciale
di Novara
Ufficio Provinciale - Territorio

Data: 30/11/2020

Ora: 9.47.47

pag: 1 di 1

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati

Protocollo n.: NO0054792	Comune di PRATO SESIA (Codice: A5IL)	Ditta n.: 1 di 1
Codice di Risccontro: 000268XAP		Unità a destinazione ordinaria n.: -
Operatore: BBGMRA		Unità in variazione n.: -
	Tipo Mappale n.: 38243/2020	Unità a dest.speciale e particolare n.: 7
		Unità in costituzione n.: 7
		Beni Comuni non Censibili n.: -
		Unità in soppressione n.: 3
Motivo della variazione: DIVISIONE, FUSIONE, AMPLIAMENTO, DEMOLIZIONE PARZIALE, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI		

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale							Dati di classamento proposti						
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		8	19	1								
2	S		8	19	3								
3	S		8	19	5								
4	C		8	19	6	VIA G. MATTEOTTI n. 110, p. S1-T, 1	U	D01				123.162,64	
5	C		8	771		VIA G. MATTEOTTI n. SN, p. T		F01	U		545	0,00	
6	C		8	772		VIA G. MATTEOTTI n. SN, p. T		F01	U		1925	0,00	
7	C		8	773		VIA DEI PARTIGIANI n. SN, p. T		F01	U		1180	0,00	
8	C		8	774		VIA DEI PARTIGIANI n. SN, p. T		F01	U		1705	0,00	
9	C		8	775		VIA DEI PARTIGIANI n. SN, p. T		F01	U		1485	0,00	
10	C		8	776		VIA DEI PARTIGIANI n. SN, p. T		F01	U		891	0,00	

si allega alla perizia copia delle schede catastali e dell'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni.

2.2 Stato di possesso

Alla data della stesura del presente rapporto l'immobile è di proprietà di:

- Intesa Sanpaolo S.p.A. per la quota di 1/1.

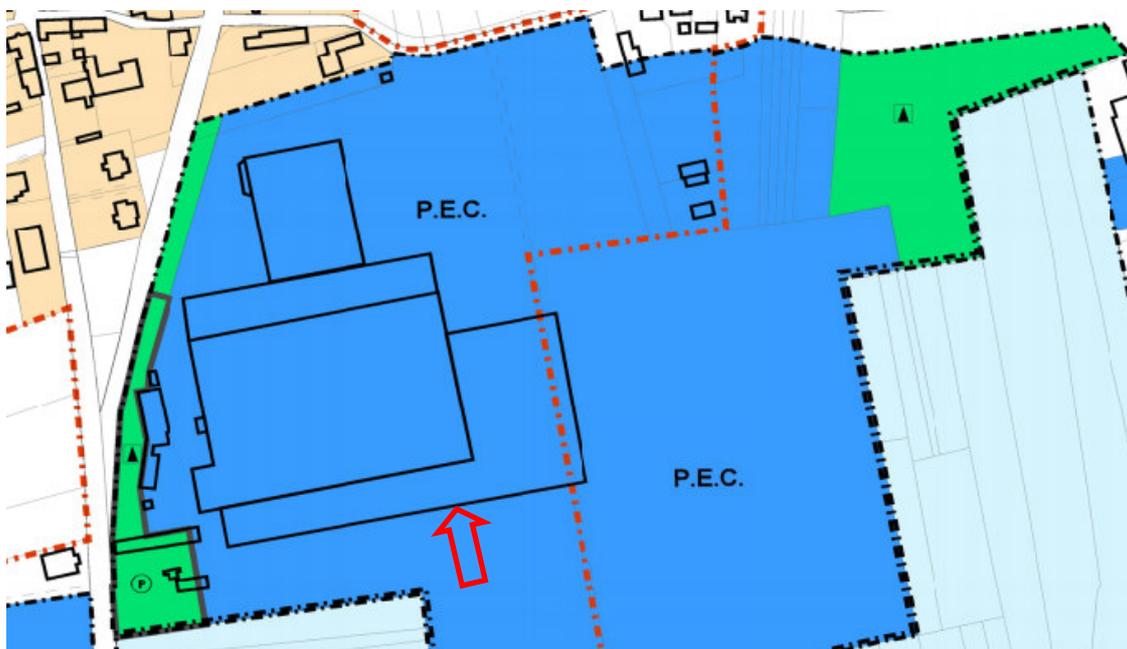
2.3 Vincoli e oneri giuridici

In seguito a verifica degli atti del Piano di Governo del territorio di Prato Sesia, pubblicati sul sito del Comune, il cespite oggetto di stima non risulta sottoposto a vincolo ex DLgs 22.01.2004 n. 42.

2.4 Dati urbanistici

In base allo strumento urbanistico del Comune di Prato Sesia il cespite oggetto di stima risulta:

- in parte interno al perimetro centro abitato;
- interno ad area soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato;
- ricadente per la maggior parte in aree per attività produttive ad elevata saturazione (art. 8.1) ed aree per attività produttive con parziale compromissione (art. 8.2);
- ricadente in minima parte in aree per attrezzature e servizi produttivi (art. 6).



PERIMETRAZIONE CENTRI ABITATI

PERIMETRO CENTRI ABITATI (L.R. 56/77 e s.m.i. art. 14)



MODALITA' DI INTERVENTO

- PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO



- AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE AD ELEVATA SATURAZIONE (art.8.1) E
AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE CON PARZIALE COMPROMISSIONE (art.8.2)



- AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PRODUTTIVI (art. 6)



2.5 Permessi edilizi

L'incarico non prevede la verifica della conformità edilizia.

Segnalo, tuttavia, che gli immobili costituenti il complesso produttivo sono stati edificati in epoche differenti a far data dal 1968, ristrutturati negli anni, in parte demoliti e ricostruiti negli anni 1999, 2003/2005, rifatti nella copertura nel 2015 ed oggetto di un ultimo intervento di ristrutturazione iniziato nel 2017 e terminato a dicembre 2020.

In merito all'ultimo intervento edilizio ho ricevuto Segnalazione Certificata per l'Agibilità presentata in data 11/12/2020 prot. n. 14696 per l'immobile in Via Matteotti n. 110 (fg. 8 mapp. 19 sub. 6) relativa al PdC 542/2017 Pratica n. 03/17 del 10/05/2017 e successive varianti (1 VAR. PdC 555/2018; 2 VAR. SCIA prot. SUAP Rep_Prov_NO/NO-Supro/0008800; 3 VAR. SCIA Prot. Suap. Rep_Prov_NO/NO-Supro/008190).

Per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità sono stati predisposti:

- Attestato di Prestazione Energetica registrato il 10/12/2020, che ha certificato che l'immobile ricade in classe energetica "A1";
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico + messa a terra rilasciato dalla ditta "BM Elettrica di Bianchi Marco" con sede in Lovere (BG) Via Valle Seriana n. 12 in data 16/11/2020;
- Dichiarazione di conformità impianto fotovoltaico con potenzialità pari a 75,00 KWp rilasciato dalla ditta "TT ESCO S.r.l." con sede in Rogno (BG) Via C. Golgi n. 8 in data 1/06/2020;
- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento e idrosanitari rilasciato dalla ditta "Idraulica Marinini Mario" con sede in Riva di Solto (BG) Via 4 Novembre n. 46/A in data 23/11/2020 n. 7/2020;
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico cabina rilasciato dalla ditta "FAD Impianti S.r.l." con sede in Pisogne (BS) Via Neziole n. 18 in data 31/01/2020;
- Collaudo statico protocollato in data 4/12/2020 n. 4714

2.6. zona OMI – verifica valore normale (valore fiscale)

La zona OMI riflette un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio ambientali. L'immobile oggetto della presente stima ricade in zona OMI D1 Periferica.



Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1
 Provincia: NOVARA
 Comune: PRATO SESIA
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA RESIDENZIALE
 Codice zona: D1
 Microzona: 1

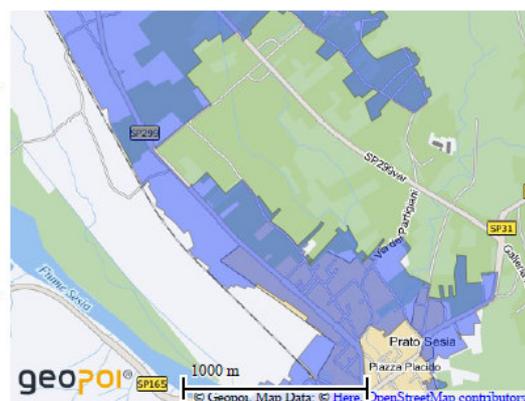
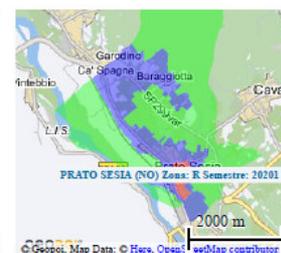
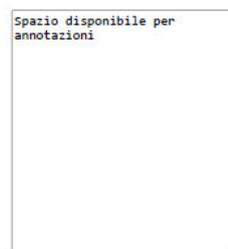
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	440	570	L	2,9	3,7	L
Capannoni tipici	Normale	350	450	L	2,3	2,9	L
Laboratori	Normale	440	530	L	2,9	3,3	L

Stampa

Legenda

Geopoi



Valore fiscale derivante dalla rivalutazione della rendita catastale: € 7.759.246,32 (rendita catastale di € 123.162,64 x 63).

Calcolo VALORE NORMALE --- Capannone industriale

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI - OMI						
Provincia:	NOVARA	Anno:	2020			
Comune:	PRATO SESIA	Semestre:	1			
Fascia / zona:	Periferia/PERIFERICA RESIDENZIALE					
Codice di zona:	D1					
Microzona catastale n.:	1					
Destinazione						
		Valore Mercato (€/mq)				
Tipologia	Stato conservazione	Min	Max	Superficie		
Capannoni industriali	Normale	440,00	570,00	L		
CONSISTENZA assimilabile a:						
SUPERFICIE risultante da certificato catastale mq						
ovvero in alternativa SUPERFICIE determinata secondo il MANUALE O.M.I.						
A) Vani principali ed accessori diretti:						
	(vani principali)	K 1 =	100,00%	mq	24267,00 =	24.267,00
	(accessori)	K 1 =	100,00%	mq	387,00 =	387,00
B) Pertinenza esclusive di ornamento dell'u.i.u.:						
	(balconi, terrazzi e similari)	K 2 =	10,00%	mq	0,00 =	-
	(superficie scoperta)	K 2 =	10,00%	mq	24841,00 =	2.484,10
	(superficie scoperta)	K 2 =	2,00%	mq	48323,00 =	966,46
C) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'u.i.u.:						
	[comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera (A)]	K 3 =	50,00%	mq	822,00 =	411,00
	[se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera (A)]	K 3 =	25,00%	mq	1078,00 =	269,50
					mq	28.785,06
CONSISTENZA della SUPERFICIE					mq	28.785,06
IMMOBILE ULTIMATO O RISTRUTTURATO da non più di 4 anni:					<input type="checkbox"/> NO	K 4 = 1,00
VALORE NORMALE UNITARIO						
505,00		(Euro/mq)				
VALORE NORMALE						
EURO		14.536.455,30				

Nota: per il calcolo del Valore Normale si è considerata la superficie esterna a cortile/verde di pertinenza del solo mappale 19.

2.7 Consistenza

Superficie area di proprietà:	107.531 mq (da polilinea Tav. 1), di cui
• esterna (mapp. 565) da trasferire per viabilità:	264 mq
• a standard:	
- esterna da asseverare per parcheggi e verde:	836 mq
- da cedere a parco attrezzato e parcheggi:	1.705 mq
- da cedere per marciapiedi e fermata pullman:	570 mq
- privata ad uso pubblico area a verde:	2.665 mq
- privata ad uso pubblico:	1.925 mq
Totale aree a standard:	7.701 mq
• superficie coperta:	24.841 mq
• superficie a cortile e verde:	74.725 mq

11

Superficie di proprietà interna a PEC2: 104.225 mq (da polilinea Tav. 1)

Superficie coperta ammessa: 42.623 mq (da Tav. 2 progetto)

Superficie coperta esistente:	24.841 mq
- capannone a nord:	2.831 mq
- servizi capannone a nord:	15 mq
- zona servizi a nord p. T:	672 mq
- zona servizi a nord p. 1°:	691 mq
- campata h. 9,90:	5.636 mq
- campate centrali:	12.002 mq
- campata sud-ovest:	2.606 mq
- palazzina p. T:	1.079 mq
- palazzina p. 1°:	364 mq
- locali ripostiglio a sud-ovest p. 1°:	658 mq

Superficie coperta residua: 17.782 mq

Superficie ragguagliata:

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito sulla planimetria di progetto ricevuta in formato pdf e dwg dalla Cliente e sono state determinate al lordo delle murature applicando opportuni coefficienti di ragguaglio ispirati, sia al DPR 138/98, sia agli usi del mercato immobiliare locale.

Nel caso specifico le superfici sono state conteggiate nel seguente modo:

Consistenze DPR 138/98	Superficie lorda mq	Coeff. di ragguaglio	Superficie commerciale mq
capannone a nord	2846	1	2846
zona servizi a nord p. T	672	1	672
locale tecnico a nord p. 1°	458	1	458
locale tecnico scoperto a nord p. 1°	233	0,25	58
capannone campata h. 9,90	5636	1	5636
capannone campate centrali	12002	1	12002
capannone campata sud-ovest	2453	1	2453
portico sud-ovest	153	0,25	38
palazzina p. T	387	1	387
portico palazzina p. T	692	0,25	173
palazzina p. 1°	364	1	364
locali ripostiglio a sud-ovest p. 1°	658	1	658
area esterna	24841	0,1	2484
area esterna	49884	0,02	998
Totale superficie commerciale in cifra tonda			29227

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

Introduzione sul mercato immobiliare e tipologia di insediamenti esistenti.

Il mercato produttivo della Valsesia è costituito da piccole e medie imprese, ne consegue che la presenza di grandi compendi immobiliari industriali è molto limitata. Per trovarne bisogna allargare la ricerca su mercati produttivi simili. La zona è storicamente fulcro della produzione di acciaio, della lavorazione dell'ottone - prevalentemente nel settore della rubinetteria -, e della tessitura. Il distretto della rubinetteria in Italia è formato da imprese di piccola e media dimensione, geograficamente concentrate in due aree che coincidono con le due più importanti filiere del settore a livello mondiale: il distretto di Cusio e di Valsesia in Piemonte ed il distretto di Lumezzane in provincia di Brescia. Anche se il tessuto produttivo si mostra assai polverizzato, è possibile individuare dei legami tra questi due poli: il Novarese si è specializzato nella lavorazione di qualità, il Bresciano ha privilegiato la quantità e il rifornimento della materia prima. Le sinergie e le economie di scala messe in atto tra i due centri produttivi hanno favorito la nascita del distretto industriale. Nel settore esiste una distinzione tra rubinetteria di erogazione e di intercettazione (valvolame). La maggior parte delle imprese del settore è specializzata nella produzione di uno solo di questi prodotti. Il distretto della rubinetteria di Cusio-Valsesia si estende su una superficie di 47 Km² e comprende in tutto 31 Comuni, da solo assicura metà del fatturato dell'intero distretto industriale piemontese. Il fatturato del distretto è stimato in 1,3 miliardi di

euro, con un valore delle esportazioni di 850 milioni (circa il 65% del fatturato e il 45% del totale delle esportazioni nazionali del settore). Al suo interno operano quasi 400 aziende, il 90% delle quali ha meno di 50 addetti. Tuttavia nell'area sono presenti anche alcune imprese leader del mercato. Come anticipato la presenza e la richiesta di grandi immobili è piuttosto scarsa, in zona si rilevano: il Lanificio Reggiani - di Quarona (VC), la Tessitura di Crevacuore - di Borgosesia (VC); l'Ombrellificio Colette - di Cressa (NO); Gessi - di Serravalle Sesia (VC); Newform Spa - di Serravalle Sesia (VC).

La ricerca di comparabili per compravendite recenti non ha dato esito, quello degli asking-price ha consentito di trovare alcuni grandi compendi immobiliari proposti in vendita a prezzi compresi tra € 270,00/mq ed € 380,00/mq

Criteri e metodologie estimative adottate

Al quesito estimativo richiesto, corrisponde l'aspetto economico del valore di mercato, che può essere definito come il più probabile valore attribuibile ad un bene alla data della valutazione, valido per un tempo limitato, dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento (domanda-offerta), nell'ambito di una compravendita effettuata secondo le normali condizioni di mercato, a seguito della necessaria promozione commerciale. Si definisce valore di mercato l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Non avendo recuperato compravendite recenti per immobili simili, si è proceduto ad eseguire un'analisi di mercato sulle proposte di vendita. La stessa analisi è stata effettuata anche per i terreni edificabili a destinazione industriale.

Si è quindi stimato il costo di costruzione utilizzando due fonti, l'applicativo CRESME e il Prezziario delle Tipologie Edilizie edito da DEI.

Con la documentazione raccolta si è proceduto alla stima con il metodo del costo (Cost Approach) che *"si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico funzionale"* (Marco Simonotti). Viene inoltre applicato il deprezzamento dovuto all'effetto del deperimento fisico, dell'obsolescenza funzionale e dell'obsolescenza economica data da fattori esterni e riferibili alla data di stima.

Si è poi comunque proceduto ad effettuare verifiche con il metodo del confronto, MCA (Market Comparison Approach). Una prima verifica è stata effettuata con sole pubblicità di vendita, opportunamente decurtate dello sconto medio

richiesto dal mercato in fase di trattativa tra venditore e acquirente; una seconda utilizzando una pubblicità di vendita e due perizie delle quali si ha certezza della conclusione della compravendita quindi del prezzo. Queste ultime però riguardano immobili di consistenza decisamente più limitata rispetto al cespite in esame ed è per questo motivo che non si è ritenuto di utilizzare direttamente il metodo del confronto.

Di seguito si riporta la valutazione, per le fonti e le tabelle di calcolo si rimanda all'allegato.

TABELLA RIASSUNTIVA VALUTAZIONE

BENE	DESTINAZIONE	VALUTAZIONE
Prato Sesia (NO), Via Matteotti n. 110	Capannone industriale	€ 10.244.000,00
Verifica di stima eseguita con il metodo del confronto MCA		€ 10.739.000,00
Seconda verifica di stima eseguita con il metodo del confronto MCA		€ 11.008.000,00
Valore derivante dalla rivalutazione della rendita catastale		€ 7.759.246,32
Valore Normale ai fini fiscali derivante da rilevazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).		€ 14.536.455,30

Tra la stima a costo e la stima a confronto effettuata con comparabili di consistenza simile il gap è indicativamente del 5%, con la seconda verifica di stima a confronto attuata con comparabili certi ma aventi consistenze più ridotte la forbice di valore arriva al 7%. Si tratta di percentuali accettabili. Il Valore Normale è dato dalla media dei valori rilevati e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, questi non tengono conto delle dimensioni dei cespiti. Da qui la valutazione fiscale di circa 14,5MLN.

In fede
(Arch. Giuseppe Garletti)



The image shows a circular blue professional stamp of the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO'. The stamp contains the name 'GIUSEPPE GARLETTI' and the profession 'architetto 5809'. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink that reads 'Giuseppe Garletti'.