

PERIZIA TECNICA

Committente: PIELLE srl – Sede Galatone (Le) - via Gorizia, 15 - quota 1/1 in proprietà
P.IVA 01877030757

Tecnico: Arch. Giuseppe QUARTA - Res. in Leverano (LE) via Greci, 7 - Iscritto all' Albo degli Architetti della Prov. di Lecce al n. 64

☒ Mutuo Ipotecario ☐ Mutuo a SAL

PREMESSA					
Data Sopralluogo	Stato dell'immobile				
14.10.2016	☒	costruito	☐	da costruire	☐ in costruzione

UBICAZIONE					
Immobile	Posizione rispetto al Capoluogo di Provincia		Posizione rispetto al Comune		
Via Gen. Cantore, Via Leonardo da Vinci e via Fra Giulio da Nardò – Nardò	☒	centrale	☐	semi centrale	☐ periferico

DATI CATASTALI					
Foglio	Part.	Sub.	Ctg./Rendita	Piano	Indirizzo
102	207	86	D/8 – € 15.140,00	P.T.	Via Gen. Cantore
102	211	104	graffata	P.T.	“
102	212	6	graffata	P.T.	“

ATTO DI PROVENIENZA					
☒	Compravendita	☐	donazione	☐ successione	Trascrizione n. 12509 del 02.05.2007 Notar Cillo Alfredo del 23.04.2007

TIPO DELL'IMMOBILE			
Descrizione: Locale commerciale di notevoli dimensioni, insiste su di una superficie edif. di mq. 2.200 circa con annessa una superficie di terreno libera di circa mq. 1.600 destinata a parcheggio clienti ed operazioni logistiche della struttura commerciale. La struttura risulta inquadrata nel settore merceologico (alimentare e misto) classificato “M3”. L’immobile risulta così costituito: Locale commerciale composto da un piano fuori terra, ed un piano interrato; Si accede da traversa via Gen. Cantore, ove è ubicato l’ingresso e l’area destinata a parcheggio. L’edificio confina inoltre con via Leonardo da Vinci e via Fra Giulio da Nardò. Nell’interno l’area commerciale, è divisa in isole destinate a isola salumeria, isola pescheria, sola ortofrutta, oltre al laboratorio gastronomia, laboratorio pane e pasticceria, laboratorio macelleria. Inoltre sul lato prospiciente via Gen. Cantore è dislocata un’area destinata al settore abbigliamento distinta nei settori Uomo, Donna, Bambino. Risulta tale punto vendita, affiliato UPIM.			
Disponibilità	☐	locato	☒ libero

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE									
Struttura portante	X	cemento armato		muratura		legno		prefabbricato	mista
Tamponamenti	X	muratura in tufo		protermo		altro			
Tipologia Solaio	X	prefabbricato	X	piano		piano calpestabile ed accessibile			
Descrizione Impianti: Reti di approvvigionamento e distribuzione: ENEL, AQP, TIM, GAS. Dispone inoltre di rete ANTINCENDIO del tipo a pioggia.									

STATO DI MANUTENZIONE
Descrizione dello stato di manutenzione dell'immobile: Allo stato attuale l'immobile si presenta in ottimo stato di manutenzione.

ANNO DI COSTRUZIONE	
Anno di costruzione degli immobili:	Fabbricato con ultimo P.di C. n. 135 del 21.05.2014 Agibilità n. 105/2015
Descrizione delle finiture presenti: Gli infissi esterni ed interni risultano eseguiti in alluminio di ottima qualità, i pavimenti sono parte in monocottura e parte granito, le finiture delle pareti degli uffici sono eseguite con pitture plastiche, l'intero complesso risulta in buono stato di manutenzione. All'esterno, risulta ben curato, le aree a parcheggio sono pavimentate. Per una maggiore evidenza dello stato attuale, vedere foto allegate.	

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ
Descrizione di eventuali difformità rispetto il progetto approvato: N.N.

CONSISTENZA	
Superficie commerciale: mq. 2200 circa; Sup. destinata a parcheggio per i clienti mq. 1600 circa	
Proprietà confinanti:	
Nord: Via Leonardo da Vinci	Est: Via Gen. Cantore
Sud : Via Fra Giulio da Nardò	Ovest:
DATI CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE (COMMERCIALE)	
Abitazione 100%	mq.
Balcone o veranda 60% (coperta)	mq.
Balcone o veranda 15% (scoperta)	mq.
Taverna 50%	mq.
Mansarda 25%	mq.
Cantina 50%	mq.
Porticato 35%	mq.
Giardino 5%	mq.
Lastrico solare 10%	mq.
Parcheggio scop. 20%	mq. 320 (sup. reale mq. 1600 x 20% = mq. 320)
Unità commerciali o direzionali 100%	mq. 2.200
Servizi vari 50%	mq.
TOTALE (Sup.conv. Commerciale)	mq. 2.520

GRADO DI COMMERCIALIZZABILITÀ					
Indice:		scarso		normale	
				buono	X ottimo

VALUTAZIONE IMMOBILI (in rif. alla Sup. Conv. Commerciale)
Relazione di valutazione: Per quanto attiene il giudizio di stima dell'immobile sopra descritto, tenuto presente l'ubicazione, la consistenza, le caratteristiche architettoniche, il grado di finitura, il prezzo di vendita di immobili consimili nelle immediate vicinanze, e quanto altro di notevole incidenza sulla valutazione finale, si ritiene che l'attuale valore di mercato sia il seguente così dedotto: - Superficie complessiva desunta dal calcolo di cui alla tabella precedente - mq. 2520,0 x € 1600,00/mq. = € 4.032.000,00 A tale valutazione, considerando in via cautelativa un valore prudenziale, anche in funzione dell'andamento attuale del mercato, interessato dalla forte crisi economica, si avrà € 4.032.000,00 – 5% = <u>€ 3.830.000,00</u> <u>diconsi Euro tremilioniottocentotrentamila/00</u>
GIUSTIFICAZIONE DELLA PERIZIA Per la determinazione del costo complessivo dell'immobile, si è fatto riferimento alla posizione della struttura commerciale, classificata merceologicamente (alimentare e misto "M3"), di notevole superficie nel contesto all'area circostante. Oltre a tale riguardo, non sono da meno il grado di finitura dei materiali e dei componenti le opere interne, quali, i pavimenti, gli infissi, i servizi, gli impianti di produzione etc. La posizione strategica, in zona destinata urbanisticamente a "Zona B10" zone residenziali urbane miste a destinazioni direzionali e commerciali, elevano il grado di competitività ed eventuale alienazione del bene. Si è tenuto altresì presente l'impianto edilizio, per la maggior parte isolato da ogni lato, dotato di ogni sistema di sicurezza e quant'altro.

Allegati:

- Fotografie stato dei luoghi x
- visura catastale x estratto catastale x elaborato planimetrico x cert. prevenzione incendi x
certificato di agibilità x autorizzazione del Comune di Nardò sulla media strutt. di vendita x

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Quarta dichiara sotto la propria responsabilità che la perizia in oggetto è stata redatta dopo aver visionato l'immobile e la relativa documentazione.

Si attesta che la presente perizia ha il solo scopo di permettere alla BCC di Leverano di valutare l'idoneità dell'immobile in oggetto di garanzia ipotecaria.

Il sottoscritto dichiara di non essere legato da alcun particolare interesse all'immobile oggetto di perizia né con la parte richiedente del mutuo ipotecario.

Data, 15.10.2016

In fede
Arch. Giuseppe Quarta

Prospetto dalla via Gen. Cantore angolo via Leonardo da Vinci con parcheggi di proprietà



Prospetto con ingresso dalla traversa di via Gen. Cantore



Prospetto con ingresso dalla traversa di via Gen. Cantore al parcheggio



Area a parcheggio interno



Interno settore UPIM abbigliamento



Isola ortofrutta



Laboratorio pane e pasticceria



Isola salumeria



Isola enoteca



Laboratorio carni

