

VALUTAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

Immobile da destinare ad uffici pubblici

Posto in Viale Italia n. 64/A

Mirandola (MO)



Indice

1.OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	- 3 -
2.UBICAZIONE	- 3 -
3.DESCRIZIONE	- 5 -
4.PROPRIETÀ.....	- 10 -
5.INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	- 11-
6.DATI CATASTALI	- 13 -
7.CONSISTENZA	- 14 -
8.STATO DI MANUTENZIONE	- 14 -
9.SITUAZIONE LOCATIVA.....	- 14 -

10.VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	- 15 -
11.NOTE.....	- 15 -
12.CONCLUSIONE E INDICAZIONI	- 15 -
ALLEGATI.....	- 16 -

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione:	Determinazione canone passivo di locazione
Epoca di riferimento della valutazione:	Gennaio 2019
Data di ultimazione della valutazione:	Gennaio 2019
Indirizzo:	Viale Italia n. 64/A, 41037 Mirandola, Modena
Descrizione:	Unità immobiliare, avente destinazione "Ufficio" A/10, facente parte di un fabbricato posto in Mirandola (MO) in Viale Italia, angolo Via F.lli Cairoli, composto da due unità immobiliari, una destinata ad uffici (oggetto della presente valutazione) e l'altra a magazzino.
Data di costruzione:	Fabbricato costruito negli anni 70 e completamente ristrutturato nell'anno 2015
Consistenza:	L'immobile oggetto di valutazione è composto da 7,5 vani ed ha una superficie complessiva di mq. 205
Proprietà:	Soc. ESPRIT S.r.l., con sede in Mirandola, C.F. 015606500994
Attuale uso:	Uffici
Identificativi catastali:	l'unità immobiliare è identificata catasto fabbricati del Comune di Mirandola, al Foglio n. 134, Mappale n. 154, Subalterno n. 2, Categoria A/10, Classe 2, Consistenza Vani 7,5, Superficie Catastale mq. 205, Rendita Euro 1.665,57.

Situazione locativa proposta

Conduttore:	Unione Comuni Modenesi Area Nord, con sede legale in Medolla, Viale Rimembranze, 19 – 41036 Medolla (MO) – P. Iva 02900760360, C.F. 91019940369
Tipologia contratto:	Ufficio

- Durata del contratto:** 6+6 con possibilità di recesso anticipato dal contratto, previo preavviso alla locatrice, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
- Canone annuo:** richiesto dalla proprietà, euro 18.000,00 (diciottomila), pari a euro 87,80 al mq.
- Canone:** canone medio di mercato per immobili simili, euro 20.500,00 (ventimilacinquecento) pari a euro 100,00 al mq.

1. OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Lo scopo della valutazione è verificare la congruità del canone richiesto dell'immobile in parola, di proprietà ESPRIT S.r.l., da destinare ad ufficio pubblico "Sede Centro per le Famiglie" a servizio dell'Unione Comuni Modenesi Area Nord.

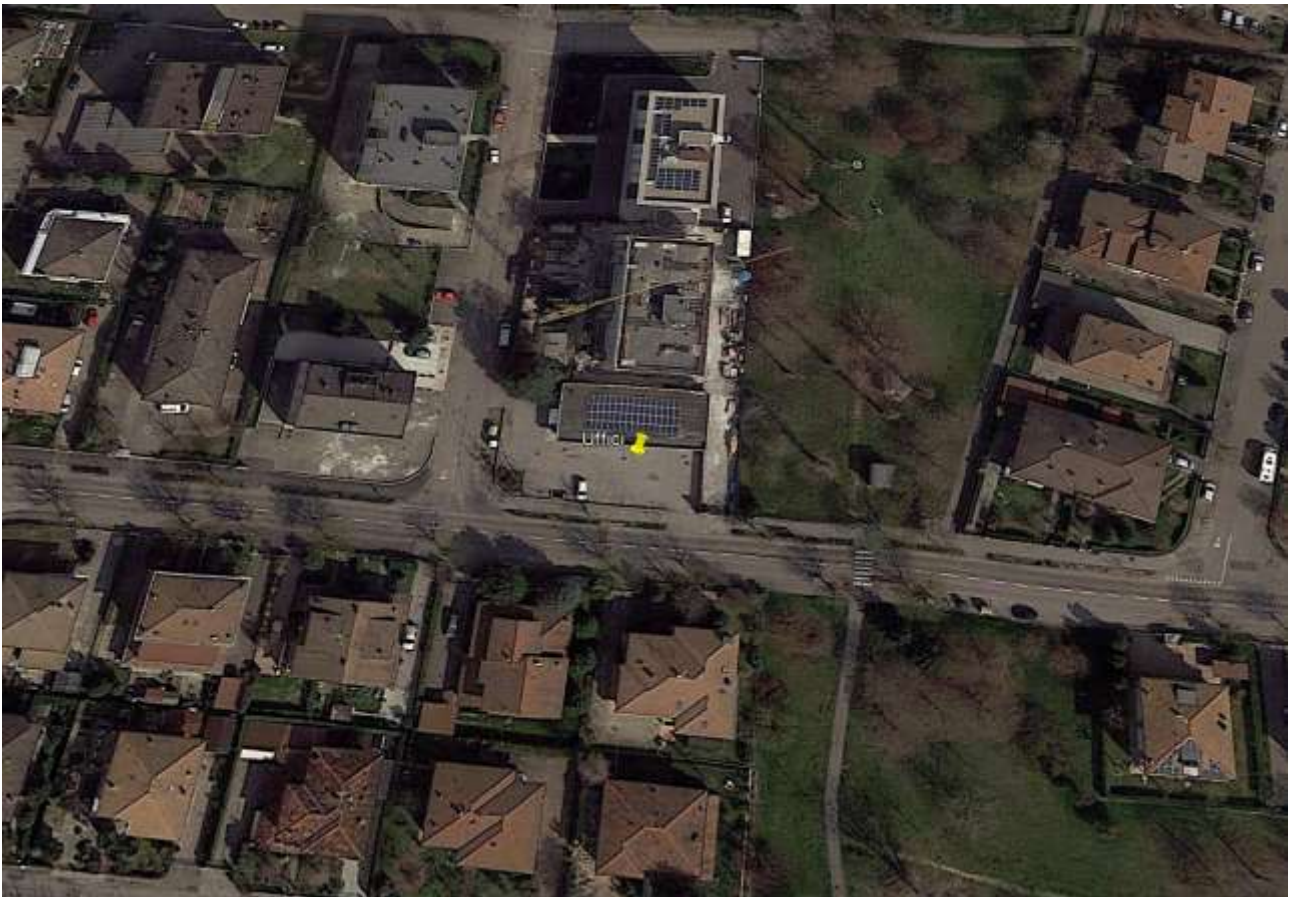
2. UBICAZIONE

L'immobile oggetto di valutazione è posto nella prima periferia del capoluogo, in una zona residenziale di pregio, Viale Italia, dotata di tutte le infrastrutture e mezzi di comunicazione adeguati per un corretto e idoneo utilizzo degli uffici oggetto di locazione che saranno destinate allo svolgimento di servizi e attività pubblico interesse. Infatti l'unità immobiliare oltre ad avere un ampio ed esclusivo parcheggio, ha accesso diretto da Viale Italia e da via Cairoli; l'unità immobiliare dista ad una distanza di circa un chilometro dalla Strada Statale 12 Verona Modena, principale arteria che passa per il Centro di Mirandola e ad una distanza di circa 900 metri dagli uffici pubblici del Comune di Mirandola e dal Centro Storico. Il tessuto urbanistico in cui inserito il bene è stato realizzato negli anni 80 e la destinazione prevalente degli edifici è tipo residenziale.

Mappa della città in cui è inserito il bene da valutare



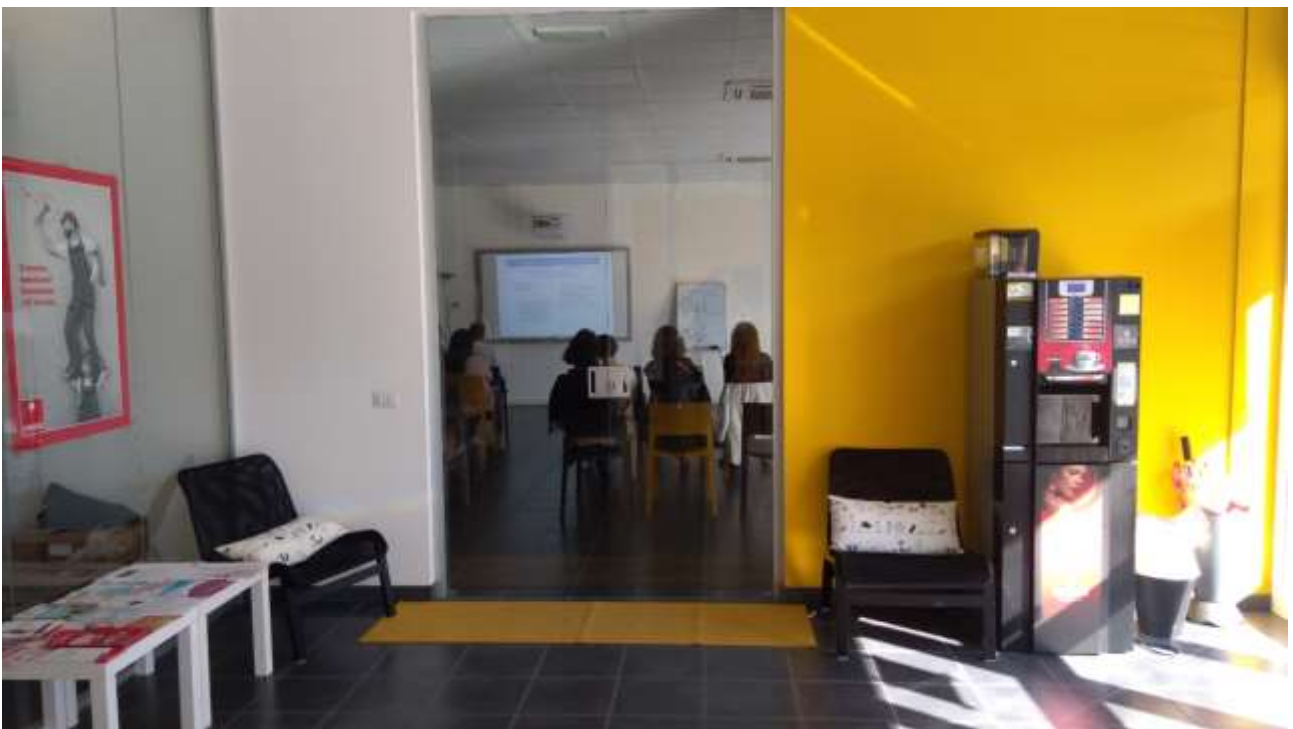
Particolare della Mappa della città in cui è inserito il bene da valutare

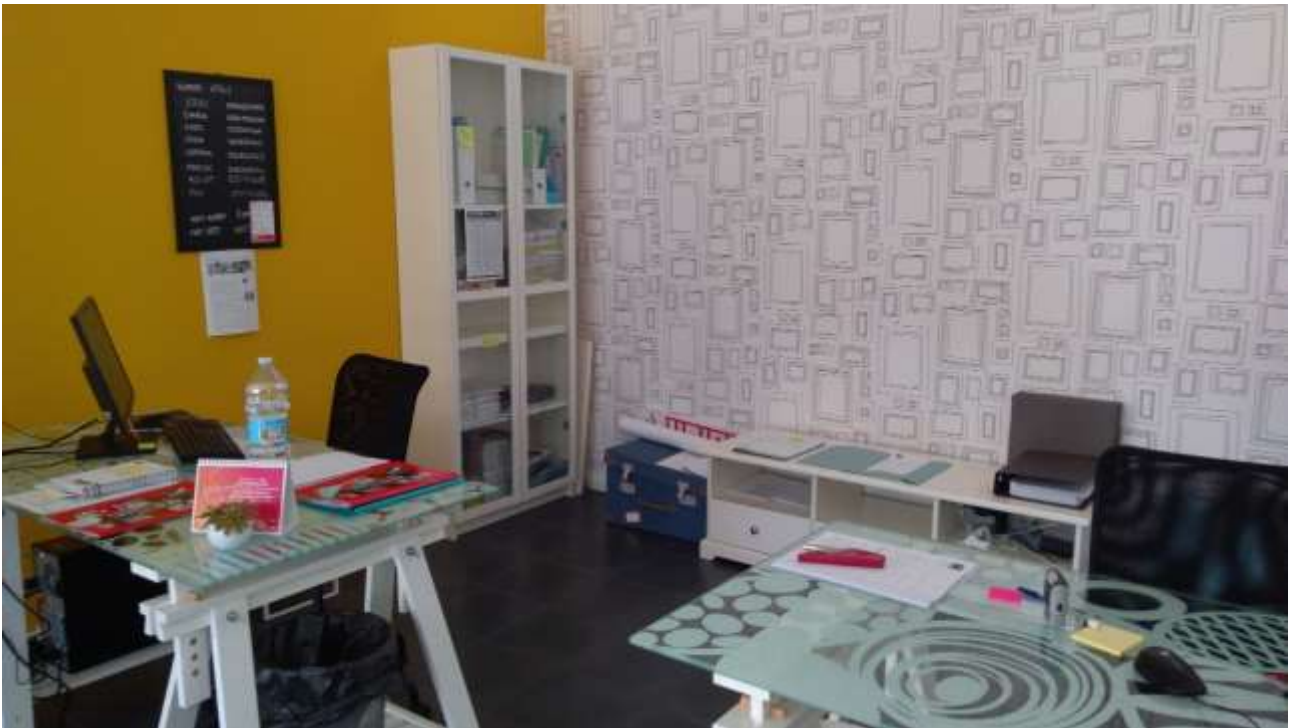


3. DESCRIZIONE

- Il fabbricato è stato costruito nei primi anni del 1980 e la sua destinazione iniziale era negozio;
- questo ha una tipologia di costruzione in muratura con solaio di copertura in laterocemento ed ha solo un piano fuori terra, non vi sono corpi annessi;
- la destinazione d'uso presente è ufficio, categoria catastale A/10;
- il fabbricato totalmente ristrutturato nel 2015 è stato oggetto anche di un cambio d'uso da negozio a uffici con annesso magazzino (non oggetto di valutazione). Le finiture come si evince dalle allegate foto sono di buona qualità. L'unità immobiliare, oltre ad essere stata adeguatamente coibentata con la realizzazione di un cappotto esterno è dotata di pompe di calore che garantiscono un buon efficientamento energetico sia invernale che estivo. L'unità immobiliare oltre ad avere un proprio sistema di allarme è anche dotata di rete interna per la trasmissione dei dati;
- l'unità immobiliare dispone di un parcheggio esclusivo con circa 20 posti auto;
- questa è in possesso di tutte le conformità impiantistiche per la destinazione ad "uffici" e viene locata completamente arredata ad ufficio, arredi ritenuti idonei per lo svolgimento dell'attività pubblica che sarà svolta all'interno dei locali.













4. PROPRIETÀ

Soc. ESPRIT S.r.l., con sede in Mirandola, Viale Italia n. 64 - C.F. 015606500994

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Art. 4.2.5 – Interventi edilizi ammessi negli ambiti Auc_3

1. Nei **lotti inediticati** (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,20mq/mq):

Sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,50 mq/mq, elevabile a 0,60 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.2.3 comma 3;
- Q max = 30% della SF, elevabile a 40% per le tipologie residenziali a schiera,
- H max = m 13 nel capoluogo
- H max = m. 11 nei centri minori

2. Nei lotti edificati.

a) su tutti gli edifici preesistenti al 31/03/2009 (ai sensi della L.R.6/2009) sono ammessi :

- Interventi di ampliamento per la realizzazione di autorimesse pertinenziali nelle unità edilizie che non abbiano già una dotazione di un'autorimessa per ogni unità immobiliare,
- nel caso di riprogettazione in forma di sistema passivo della facciata esposta fra sud-est o sud-ovest, con certificazione dell'aumento delle prestazioni energetiche, interventi di RE comportanti la chiusura a vetrate di logge;

b) sui soli edifici abitativi preesistenti al 31/03/2009 con tipologia mono o bi o tri familiare, in alternativa agli interventi di cui alla precedente lettera a) è ammesso una tantum un intervento di RE con incremento del Vt alle seguenti condizioni:

- l'intervento richiede la valutazione della sicurezza e, qualora necessario, l'adeguamento sismico dell'intera costruzione, nell'osservanza della vigente normativa tecnica per le costruzioni;

- $Sc_{max} = Sc_{legittimamente\ preesistente} + 20\%$, e incremento massimo della $Sc = 70\text{ mq.}$,

- per l'intero edificio, comprensivo dell'ampliamento realizzato si raggiungano i requisiti minimi di prestazione energetica prescritti per i nuovi edifici e relativi impianti energetici.

c) è sempre ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione (DR) a parità di volume.

Estratto di RUE



L'intervento edilizio di manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso da negozio ad ufficio è stato richiesto dalla proprietà, con SCIA prot. n. 22609 del 05.09.2015, in data 10.10.2015 è stata rilasciata da parte del Comune di Mirandola il provvedimento di agibilità dei locali prot. n. 25942.

6. DATI CATASTALI

Il complesso risulta così accatastato:



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 27/09/2018

Data: 27/09/2018 - Ora: 15:24:39 Fine

Visura n.: T233308 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di MIRANDOLA (Codice: F240) Provincia di MODENA
Catasto Fabbricati	Foglio: 134 Particella: 154 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urban.	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		134	154	2			A/10	2	7,5 vani	Totale: 265 m²	Euro 1.065,57	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2016 protocollo n. MO012016 in atti dal 07/10/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 690174/2016)

Indirizzo VIALE ITALIA n. 64/A piano T

effettuata con prot. n. MO0128236/2016 del 21/10/16

Notifica di studio: classamento e rendita certificati (d.m. 701/04)

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI MIRANDOLA con sede in MIRANDOLA	00270370369*	(1) Proprietà per l'area 1/1
2	ESPRIT S.R.L. con sede in MIRANDOLA	01580650994*	(1a) Proprietà, specificata per 1/1

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Modena**

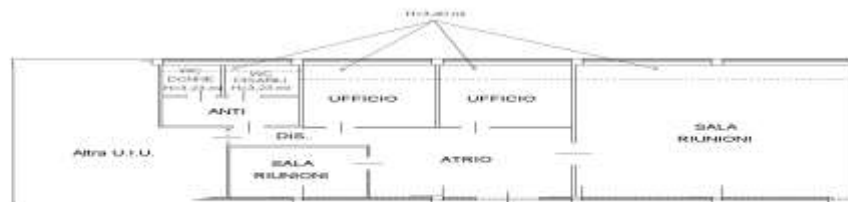
Dichiarazione protocollo n. del
Pianimetria di U.I. U. 10 Comune di Mirandola
Viale Italia

01V. 64/A

Identificativa Catastrale:
Sezione:
Foglio: 134
Particella: 154
Subalterno: 2

Compilata da:
Fioravanti Marcello
Isolato all'alba:
Demetrio
Prov. Modena N. 2565

Schema n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA
H=2,93 ml



7. CONSISTENZA

L'immobile ha la seguente consistenza:

Piano	Attuale utilizzo	Sup. lorda coperta (mq)	Sup. scoperta (mq)
Terra	Ufficio	264,00	537
Totale		Mq.264,00	Mq.537,00

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha la seguente consistenza:

Piano	Attuale utilizzo			Sup. Netta (mq)
Terra	Ufficio			78,81
	Ufficio			17,46
	Ufficio			17,35
	Sala Riunioni			15,26
	Atrio			30,81
	Disimpegno			5,19
	Anti Bagno			8,52
	Wc			3,84
	Wc Disabili			4,85
Totale				Mq 182,09

8. STATO DI MANUTENZIONE

Immobile è stato completamente ristrutturato nel 2015 e alla data odierna non necessita di alcun intervento di manutenzione.

9. SITUAZIONE LOCATIVA

Conduttore	Superficie lorda occupata (mq)	Tipo di contratto	Durata del contratto	Canone annuo (€)
Unione Comuni Modenesi Area Nord	205,00	Locazione	6+6	18.000,00
Totale	Mq.205,00			€18.000,00

10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

10.1 PRESUPPOSTI DELLA VALUTAZIONE

Dato che per la zona di Mirandola, causa gli eventi sismici del maggio 2012, l'Agenzia del Territorio ha sospeso la determinazione dei valori OMI, principale fonte di riferimento per la determinazione del canone, per cui come riferimento per la valutazione del canone in parola, sono stati analizzati i canoni di locazione passivi in essere per fabbricati similari stipulati negli ultimi tre anni dal comune di Mirandola, dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione e da privati e dalle varie agenzie operanti nel settore, pertanto si è proceduto al criterio valutativo per comparazione diretta.

10.1.a Canone di mercato per comparazione diretta

Elementi principali:

1. epoca di riferimento 2019
2. consistenza ragguagliata mq. 205,00, sup. netta calpestabili mq. 182,09, oltre mq. 537 di area esclusiva per parcheggi e accesso all'unità immobiliare
3. mercato omogeneo di riferimento territorio Comune di Mirandola
4. beni affini
5. canone unitario rilevato dal mercato

Procedimento di stima:

$$V_{mb} = v_0 * S_p$$

$$20.500,00 \text{ euro} = \text{euro } 100,00 * \text{mq. } 205,00$$

Dove:

V_{mb} = canone di mercato del bene oggetto di stima

v_0 = canone unitario di mercato preso a riferimento

S_p = superficie ragguagliata del bene oggetto di stima

11. CONCLUSIONE E INDICAZIONI

Tutto ciò premesso, preso atto che gli uffici oggetto di locazione passiva vengono dati in locazione all'Unione dei Comuni Modenesi Area Nord con i rispettivi arredi funzionali all'uso ufficio, con la presente valutazione si determina in euro 20.500,00 il canone di locazione, confermando che il corrispettivo di euro 18.000,00 richiesto dalla proprietà è congruo.

Li, Mirandola 16.01.2019

Firma del Tecnico Valutatore

(geom. Silvano Pretto)

(documento firmato digitalmente)

Firma del Responsabile

(geom. Aurelio Borsari)

(documento firmato digitalmente)

ALLEGATI

- 1) Visura catastale;
- 2) Planimetria Catastale;
- 3) Schema di contratto di locazione;