



STUDIO ARCHITETTURA + DESIGN

Pierluigi Benato Architetto

PROGETTAZIONE E
CONSULENZA
RIDUZIONE COSTI ENERGETICI
GREEN BUILDING
RECUPERO E RESTAURO

Via Giacomo Giovanetti, 5
- I - 28100 NOVARA

Mobile +39 3409523735
studioaditalia@gmail.com
p.benato@icloud.com

PERIZIA ESTIMATIVA

DEL COSTRUENDO IMMOBILE RESIDENZIALE IN NOVARA VIA ALZATI

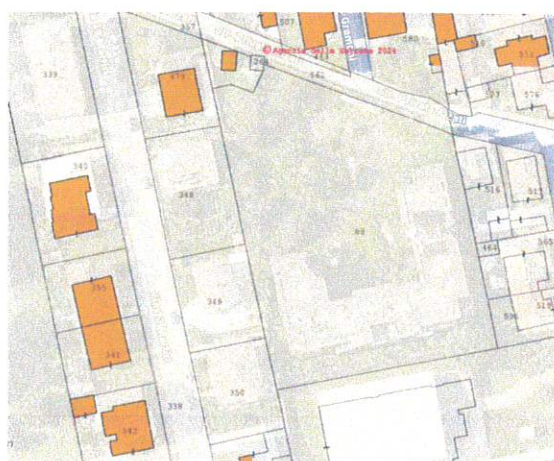
RESIDENZA AVOGADRO



STUDIO ARCHITETTURA + DESIGN

SOMMARIO

1. PREMESSA	2
2. LO STATO GENERALE ATTUALE DEL FABBRICATO	3
3. INQUADRAMENTO CATASTALE ED URBANISTICO	4
4. ESITI DELLE INDAGINI E SOPRALLUOGHI	5
5. METODO DI STIMA DELLA PERIZIA ESTIMATIVA	6
6. STIMA CORRETTIVA, CALCOLO DEI VALORI	6
7. CONSIDERAZIONI FINALI E CONCLUSIONI	10



1. PREMESSA

Il sottoscritto architetto Pierluigi Benato, iscritto all'albo degli Architetti P.P.C. delle provincie di Novara e VCO con il n. 560, con studio in Novara - Via Giacomo Giovanetti, 5 - redige la presente relazione di stima, in qualità di professionista incaricato dalla Proprietà, Pisa Mega Yacht srl, nella persona del dott. Guglielmo Carbonero.

Mi viene richiesta una stima dell'immobile, originariamente progettato per n. 32 alloggi di vario taglio e con un residuo volumetrico da utilizzare, per valutare l'aggiornamento e l'attualizzazione con le relative necessarie correzioni della precedente relazione di stima effettuata dal tecnico che la redasse nel 2017, al fine di predisporre indispensabile e adeguato documento in vista della vendita all'Asta dell'immobile, successivamente al fallimento dell'Immobiliare Clessidra, in allora proprietaria.



Sulla scorta dell'esperienza maturata nel mercato vengono dunque svolte delle rapide attualizzazioni dei valori, anche in funzione di eventi e sulla base dei dati e delle precedenti considerazioni già effettuate al tempo.

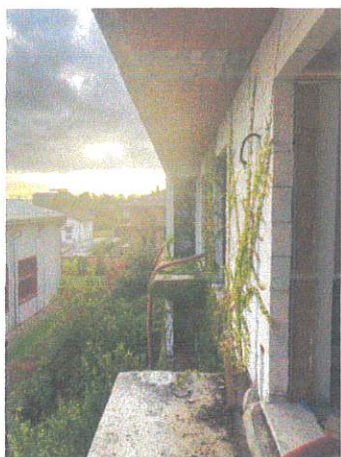
Tale stima dunque è il frutto di un lavoro di revisione, parametrico e non completamente analitico e dettagliato, compito che ovviamente richiederebbe un lavoro completamente differente e non oggetto di questo incarico.

Ove non specificato i dati e le informazioni di base non qui presenti non sono mutati rispetto a quanto redatto nella citata perizia del 2017, a cui tuttavia si rimanda.

2. LO STATO GENERALE ATTUALE DEL FABBRICATO

Il sottoscritto, progettista e direttore dei lavori a suo tempo incaricato da Immobiliare Clessidra per progettare l'immobile denominato Residenza Avogadro, ha pertanto conoscenza in modo piuttosto approfondito dello stato dell'immobile, nonostante il lungo tempo trascorso e anche in seguito dei recenti sopralluoghi effettuati che hanno così consentito la valutazione dello stato complessivo dei luoghi dopo molti anni di abbandono. Tutta l'area, così come una parte dell'edificio, risulta coperta da vegetazione infestante, ciò avviene soprattutto nel corsello posteriore di accesso ai box, ai confini meridionale, orientale e occidentale, nel cortile (da cui però si può abbastanza agevolmente accedere) e in parte sulle facciate meridionali e occidentali. Ciononostante non si sono rilevate o visibili situazioni di grave compromissione interna.





3. INQUADRAMENTO CATASTALE E URBANISTICO

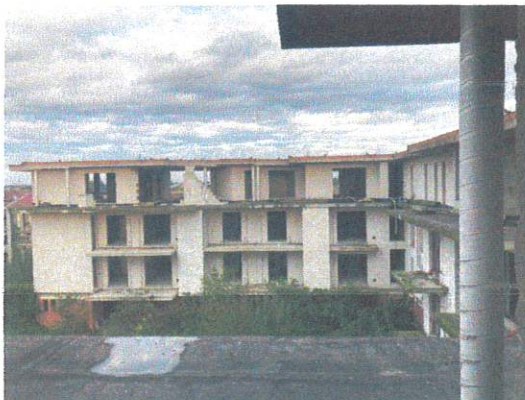
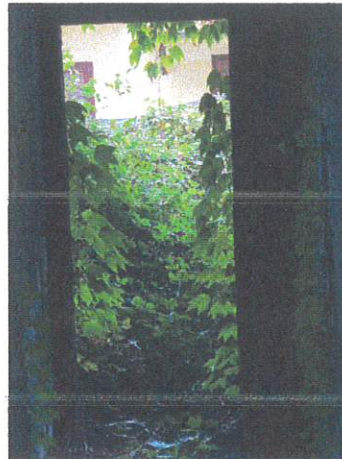
L'immobile che insiste sul terreno di proprietà non risulta iscritto al Catasto Fabbricati, in quanto mai terminato e dunque ancora risultante come cantiere, ma comunque mai censito nell'apposita categoria catastale.

Al Catasto Terreni è invece oggi identificabile al Fg. 18A mapp. 68 - come Ente Urbano - e consta, catastalmente, di mq 4783 mq con una differenza in difetto rispetto a quanto a suo tempo riportato nel Piano Esecutivo. A livello urbanistico la situazione non è mutata: per il completamento è necessario preliminarmente

ripresentare, previa pratica di sanatoria attenta e dettagliata, un SUE completo di tutta la documentazione oggi necessaria per legge, da verificare all'inizio della predisposizione progettuale e di due diligence.

4. ESITI DELLE INDAGINI E SOPRALLUOGHI

Nei due sopralluoghi effettuati (a fine 2023 e a inizio 2024) sono stati riscontrati alcuni danneggiamenti dovuti principalmente alle infiltrazioni e percolazioni di acque meteoriche causate verosimilmente dal danneggiamento della guaina tecnica del piano ultimo di copertura e altre minori. Tale guaina posata è appunto una semplice guaina "tecnica" che era stata installata come assolutamente "temporanea" e che però - considerati i noti fatti - al contrario è sempre rimasta in opera da oltre 10 anni, anche ad oggi, a causa della chiusura del cantiere, conseguente al fallimento dell'immobiliare in allora proprietaria.



I danni sembrerebbero tuttavia tutti facilmente ripristinabili senza particolari difficoltà.

Tuttavia si ritiene che sia più che opportuno intervenire al più presto in quanto le percolazioni stanno aggravandosi in diversi punti dell'immobile e stanno inficiando anzitutto strutture, isolamenti termici ed acustici, considerando che le relative riparazioni avranno costi in aumento direttamente proporzionali al tempo in cui vengono lasciate al degrado e abbandono.

5. METODO DI STIMA

Per la stima complessiva del compendio immobiliare di Via Alzati si conferma come più indicato il criterio afferente il valore di trasformazione.

Il valore di trasformazione è infatti il criterio di stima che valuta un bene suscettibile di trasformazione attraverso la differenza, attualizzata, tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e i relativi costi per la sua trasformazione.

Il costo di trasformazione si connota dunque come somma di tutti i costi di intervento: costi di costruzione, di finitura, di ripristino, di riqualificazione, i costi tecnici, urbanizzazioni, ecc., a seconda del tipo di costruzione e delle opere prevedibili nell'intervento di trasformazione medesima.

In questa fase vengono dunque attualizzati tutti i costi parametrici ipotizzati per il suo completamento, alcuni di questi non presenti nella precedente perizia, che vengono sottratti al valore immobiliare stimato del bene immobile finito e completato, pronto da immettere sul mercato, ad una determinata data.

6. STIMA CORRETTIVA | CALCOLO DEI VALORI

Come già anticipato viene presa a base la perizia di stima già effettuata per cui vengono confermate quantitativi e voci principali.

L'edificio è sostanzialmente realizzato, anche se non completato, fino al 3° piano compreso (quarto livello fuori terra); la costruzione era stata temporaneamente



interrotta dopo la presentazione della variante in corso d'opera e poi interrotta, definitivamente, a seguito del fallimento dell'immobiliare Clessidra in allora proprietaria. I primi due piani di residenza sono quasi terminati, al completamento del rustico avanzato, il terzo è in gran parte incompleto.

Il quarto piano (attici, quinto livello fuori terra) aveva ottenuto un primo parere favorevole e si sarebbe potuto ritirare il relativo Permesso di Costruire, poi revocato dall'Amministrazione a seguito del contenzioso instaurato tra le parti.

Le superfici commerciali sono indicate, come riportate dalla stima precedente, secondo le correnti convenzioni commerciali e immobiliari.

Calcolo dei valori immobiliari di riferimento nuova edilizia Residenza Avogadro

Vengono utilizzati i valori commerciali di partenza correnti, peraltro anche riportati nel BORSINO IMMOBILIARE DI NOVARA - ANNO 2024, stampato nel febbraio 24 e dunque con valori immobiliari di riferimento relativi al dicembre 2023 (Novara, zona 16 - Vignale).

Il sottoscritto concorda sostanzialmente con questi valori di riferimento, riscontrabili nel mercato attuale, anche in considerazione dell'alta classe energetica di progetto dell'immobile, di sicuro pregio ed efficienza energetica in quanto particolarmente efficiente, ipotizzata a suo tempo ed equivalente, ad oggi, almeno in classe A3-A4.

Si precisa inoltre che negli ultimi 12 mesi (luglio 2023 su luglio 2024) le proiezioni hanno registrato sul territorio novarese un ulteriore incremento del prezzo di vendita pari a circa il 5,77%, valore di cui tuttavia qui non si tiene conto. (Fonte immobiliare.it).

Prudenzialmente si sono calcolati i valori più bassi per i primi due livelli, il primo e secondo piano, consapevoli tuttavia che potrebbero in realtà essere anche più elevati. Il costo unitario degli appartamenti è poi calcolato in aumento via via che si sale di piano. Per quanto concerne l'eventuale futuro piano attico questo viene diviso ipoteticamente in due tranches: una metà (350 mq circa commerciali - tre unità abitative) è ipotizzata con finiture plus e dunque con un prezzo di vendita più elevato.



PIANO TIPOLOGIA.	SUPERFICIE COMM. N.	VALORE DI RIFERIMENTO.	VALORE TOTALE
PIANO TERRA - BOX E POSTI AUTO.	22 BOX + 12 POSTI AUTO.	15.000 €/ cad + 8.000 €/cad.	€ 426.000
PIANO TERRA - CANTINE.		compreso nei valori delle	unità immobiliari
1° PIANO - RESIDENZA	mq 999.	min. 2200 €/mq	€ 2.197.800
2° PIANO - RESIDENZA	mq 999	min. 2200 €/mq	€ 2.197.800
3° PIANO - RESIDENZA	mq 795	2400 €/mq	€ 1.908.000
4° PIANO - RESIDENZA - ATTICI*	mq 350	2500 €/mq	€ 875.000*
4° PIANO - RESIDENZA - ATTICI PLUS**	mq 350	2700 €/mq	€ 945.000*

(SENZA GLI ATTICI) VALORE TOTALE DI RIFERIMENTO EDIFICIO **€ 6.729.600**

VALORE TOTALE DI RIFERIMENTO EDIFICIO UTILIZZANDO TUTTO IL VOLUME DISPONIBILE € 8.549.600

Al 4° e ultimo piano sono previsti attici.*

*Gli attici plus** hanno finiture di livello superiore*

* N.B. - La realizzazione del 4° piano della residenza (5° f.t. attici) viene ipotizzato in quanto il sedime di proprietà (Sf = 5100 mq) svilupperebbe sotto il punto di vista urbanistico ancora ulteriore volumetria residua (circa 2500 mc) che avrebbe potuto essere ancora realizzata. Il progetto di variante aveva pertanto previsto un'ulteriore superficie vendibile, assai pregiata, in ipotesi di 6/700 mq (con aggiunta di terrazzi e balconi) da destinarsi a n.6 piccoli attici (circa 290/300.000 € cad., in media).



Calcolo dei COSTI di massima ipotizzati per il completamento dell' immobile

(Si vedano i costi parametrici medi, cfr. separato incarico professionale 2023)

PIANO TIPOLOGIA.	SUPERFICIE COMM. N.	VALORE DI RIFERIMENTO.	VALORE TOTALE
PIANO TERRA -			
N.4 INGRESSI CONDOM. E CANTINE	+ 22 BOX, +12 POSTI AUTO		€ 243.000
1° PIANO - RESIDENZA	mq 999.	400 €/mq	€ 399.600
2° PIANO - RESIDENZA	mq 999	400 €/mq	€ 399.600
3° PIANO - RESIDENZA	mq 795	1000 €/mq	€ 795.000
4° PIANO - RESIDENZA - ATTICI*	mq 700	1800 €/mq	€ 1.260.000*
TOTALE COSTO SOLO FABBRICATO RESIDENZIALE € 1.837.200			
TOTALE COSTO SOLO FABBRICATO RESIDENZ. INCLUSI ATTICI € 1.837.200 + 1.260.000 =			€ 3.097.200
SISTEMAZ. AREE VERDI ESTERNE, PRIVATE - RECINZIONI			€ 72.000
SISTEMAZ. AREE STANDARDS, DA CEDERE (valutare dopo nuovo SUE), in ipotesi.			€ 45.000
PARCHEGGI PUBBLICI, DA CEDERE (valutare dopo nuovo SUE), in ipotesi			€ 54.000
TOTALE OPERE EDILI ECC.			€ 3.268.200
ONERI URBANISTICI COMUNALI RESIDUI - 5% x 1/3 costo circa.			€ 50.000
(Ipotesi) il calcolo risente di molti parametri e variabili ed è pertanto ad ora complesso il relativo riconteggio in assenza di un progetto di dettaglio esaminato con i competenti uffici comunali			
PRATICHE URBANISTICHE, EDILIZIE E ALTRE SPESE TECNICHE, in ipotesi circa 7-8%			€ 260.000
(pratica sanatoria, strutture, oo.uu., impianti, oneri sicurezza, geologo, catasto, certificazioni, ecc. da calcolare con maggior precisione dopo due diligence e durante SUE, a seguito nuove norme)			
N.b. I costi parametrici di finitura del fabbricato, mediamente pari a 900€/mq, dovranno venire con precisione calcolati a seguito sia della progettazione esecutiva, del capitolato e del computo metrico definitivo.			
TOTALE IPOTESI COMPLETAMENTO			€ 3.578.200
IMPREVISTI, VIZI OCCULTI, ALTRO, a forfait. almeno circa 5/6 %			€ 200.000
COSTO TOTALE DI COMPLETAMENTO EDIFICIO			
UTILIZZANDO TUTTO IL VOLUME DISPONIBILE			€ 3.778.200



7. CONSIDERAZIONI FINALI E CONCLUSIONI

Pur senza affrontare in questa sede un preciso calcolo analitico, possibile unicamente in fase ultima di definizione progettuale e autorizzativa, si è dunque così ottenuta una attualizzazione della perizia dopo quasi otto anni dalla precedente, con prospettive di mercato e condizioni teoricamente ben più favorevoli.

È anzitutto assolutamente opportuno tenere in debita considerazione il positivo andamento ultimo di mercato, in incremento a partire dagli ultimi due anni.

Inoltre va rilevato che molto recentemente è stato ufficializzato un importantissimo investimento di importanza internazionale, proprio a Novara e non lontano dal sedime di questo immobile, nel campo dei semiconduttori;

si parla - ufficialmente - di ben 3,2 miliardi di Euro di investimento diretto, da parte di un importante operatore estero, coadiuvato dal Ministero dello Sviluppo Economico (Giugno 2024 e nel settembre del corrente anno giudicato dal Consiglio dei Ministri come investimento strategico) che, certamente potrà portare sicuri benefici al territorio, anche in campo immobiliare, oltre naturalmente all'indotto.

Si parla di circa 1600 addetti assunti in proprio, con profili di alta specializzazione ad oggi non presenti nel territorio e dunque si può ragionevolmente prevedere un significativo incoming stabile di nuovi abitanti.

Inoltre lo scorso agosto è stata anticipata la volontà di operatori del mondo della moda di incrementare gli investimenti in città da parte di soggetti di calibro come Armani, Prada, Yves Saint Laurent,

Questi, principalmente, porteranno anche essi un positivo miglioramento e un aumentato interesse anche al mercato immobiliare nei prossimi anni, viste le previsioni come anzidetto, di incoming sia lavorativo che affaristico.



La futura realizzazione della Città della Salute (nuovo insediamento ospedaliero) dovrà inoltre probabilmente vedere la luce nel territorio comunale: sono infatti in corso le procedure di appalto per quest'altro importante e considerevole investimento che andrà dunque anch'esso a muovere il mercato.

Infine si può aggiungere, per completezza, il notevole fabbisogno in zona di piccoli alloggi, anche per studenti universitari, sia in affitto che in vendita, in considerazione dell'attuale carenza da tempo in essere sul mercato immobiliare che va inevitabilmente a favorire speculazioni ma con un'offerta reale, oltretutto scarsa, anche qualitativamente molto bassa.

Tutto quanto sopra considerato dunque il sottoscritto può ragionevolmente calcolare il più probabile valore di mercato, per differenza tra i due costi sopra conteggiati, ovvero:

Valore di riferimento totale complessivo: € 8.549.000 -

Costi ipotetici di completamento: € 3.778.000

Totale valore edificio	€ 4.771.000
-------------------------------	--------------------

Novara, li 7 ottobre 2024

In fede, il Tecnico

Arch. Pierluigi Benato

