

AGENZIA
[REDAZIONE]



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 11 – COSTITUITO DA UN OPIFICIO SITO IN LOCALITA' PIAN

DELL'OLMINO N. 82 A COLLE VAL D'ELSA (SI)

LOTTO 11

Colle Val D'Elsa (Si)

Loc. Pian Dell'olmino n. 82

Opificio

Il Commissario Straordinario di ASSOCIATE S.R.L. in A. S., Dott. Italo Sencini in data 31/05/2019, incaricava la società [REDAZIONE]

[REDAZIONE], di procedere alla redazione di perizia di stima di immobile in Colle Val D'elsa (SI) in Località Pian Dell'Olmino 82 di proprietà ASSOCIATE S.R.L.

in A.S. alla data del 21/01/2020 di seguito anche denominato "Lotto 11"

A seguito di ciò, la società [REDAZIONE]

[REDAZIONE], ha deciso di avvalersi ai sensi dell'art. 2232 del C.C. della collaborazione esterna specializzata della Società [REDAZIONE]

[REDAZIONE], che per svolgere questo incarico si avvale del Socio Arch. [REDAZIONE]

il quale, dopo aver preso visione dei documenti catastali, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico comunale, espone quanto segue.

PREMESSA

I beni oggetto di perizia saranno presi in considerazione specificando:

- o 1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- o 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o 3. CONFINI

o 4. PROPRIETÀ

o 5. DESCRIZIONE DEL BENE

o 6. PROVENIENZA DEL BENE

o 7. INDAGINE AMMINISTRATIVA

o 8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI

COMUNI, SERVITU'

o 9. REGIME FISCALE

o 10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

o 11. CONFORMITA' IMPIANTI

o 12. STIMA DEL BENE

* * *

1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

L'immobile denominato Lotto 11 da valutare ha una Superficie Lorda Vendibile (SLV) pari a mq. 428 circa; è posto nel Comune di Colle Val D'Elsa (SI), in un edificio produttivo di due piani fuori terra, in Località Pian Dell'Olmino n 82. (All. 1-9).

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 19 novembre 2019 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siena - Territorio - Servizi Catastali risulta quanto segue.

Beni intestati a:

ASSOCIATE S.R.L., CON SEDE A ROMA, C. F. 03012190587, proprietaria per

l'intero;

Comune di Colle Val D'Elsa (SI), Foglio **14:**

Mappale 340, subalterno **15** (il capannone), graffato con il subalterno **3** (una corte) e con il subalterno **12** (l'altra corte), località Pian Dell'Olmino n. 82, P-T-1, categoria D/1, R.C.E.

2.790,00.

A cura dell'aggiudicatario è prescritta la regolarizzazione catastale con oneri e spese

connessi, per regolarizzare alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi; il perito

incaricato rende la predetta dichiarazione con i limiti di cui al successivo Capitolo 7

“Indagine Amministrativa”. (All. 1, 2, 3, 4, 5).

3. CONFINI

La palazzina di cui fa parte il Lotto 11 è individuata al mappale 340 del foglio 81; il

complesso confina a nord col mappale 297, ad est col mappale 343, a sud col mappale 377 e

ad ovest con la Strada di urbanizzazione Pian Dell'Olmino.

4. PROPRIETÀ

ASSOCIATE S.R.L., CON SEDE A ROMA, C. F. 03012190587, proprietaria per

l'intero.

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto 11 è parte di un edificio localizzato nella zona industriale Località Pian Dell'Olmino

lungo la SP 541, a sud del centro abitato di Colle Val D'Elsa.

L'edificio ha una struttura prefabbricata con tamponamenti esterni in pannelli di

Calcestruzzo Vibrato con finitura granigliata infissi a vetro in alluminio preverniciato e

portoni carrai con serrande a rullo; il Sub 15 costituito da una porzione indipendente da cielo

a terra del complesso immobiliare ha accesso diretto dalla strada di lottizzazione su una

corte esclusiva con finitura in asfalto, su cui si aprono un accesso carraio ed uno pedonale; Il

piano terra è suddiviso in 5 locali più servizi: atrio, archivio, deposito valori caveau,

laboratorio e wc con anti wc. Dall'atrio una scala a due rampe conduce al primo piano che

occupa la porzione verso strada del sedime dell'edificio ed è suddiviso in due locali

magazzino, due locali ufficio ed un wc disimpegnati; dal pianerottolo intermedio della scala

si accede ad uno spazio sottotetto di 90 mq. circa con altezza m. 2,20 ricavato tra il soffitto

portante del locale deposito valori/caveau ed il coperto dell'edificio; si segnala che una porta

si apre sul vuoto del locale laboratorio.

Un secondo spazio sottotetto di altezza inferiore ai 2,00 m. è stato ricavato tra il soffitto

portante dell'archivio ed il solaio pavimento dei locali al primo piano.

Dal locale laboratorio tramite un secondo portone a serranda si accede al retrostante cortile

di uso esclusivo con finitura in stabilizzato; si segnala che il piano del cortile sovrasta di

circa 3 m il cortile confinante e il parapetto in muratura è inferiore ad 1 m.

Finiture dell'unità immobiliare: al piano terra le pareti interne sono finite ad intonaco, le

porte in legno tamburato e i pavimenti parte in ceramica e parte in cemento frattazzato; il

caveau ha pareti e soffitto in cemento armato di grande spessore con porta di ingresso

blindata in ferro; la scala interna ha struttura in ferro e gradini in legno; al primo piano le

pareti perimetrali sono intonacate, mentre i divisori sono in pareti arredo con finitura in

laminato tipo legno.; le pavimentazioni sono di tipo galleggiante. Nei servizi igienici le

pareti sono in laterizio intonacate e pavimenti e rivestimenti in ceramica (All. 1, 9).

I locali sottotetto ricavati sopra al deposito valori -caveau hanno pareti intonacate, pavimenti

in ceramica, controsoffitto in lastre di fibrogesso, porte in legno tamburato e infissi a vetri

privi di aperture in alluminio anodizzato; il sottotetto sopra la zona archivio è al grezzo.

Il manto di copertura su due livelli è realizzato in voltine di eternit. La finitura in eternit è

presente anche come controsoffitto di parte del laboratorio.

Impianti: l'impianto di riscaldamento è dismesso da vari anni. E' presente impianto elettrico

e di illuminazione.

Il grado di conservazione dell'immobile oggetto di perizia ad un esame visivo esterno

appare discreto, sia nelle parti strutturali, nelle finiture, negli infissi:

I locali al piano terra e al primo piano si presentano in discreto stato di conservazione anche

se con presenza in alcuni punti di umidità. (All. 1, 9).

6. PROVENIENZA DEL BENE

Alla data del 19/11/2019 nei registri immobiliari risulta quanto segue.

Con atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio dottor [REDACTED] il 21 dicembre 2016 rep. 108903 e trascritto all'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Siena - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 5 gennaio 2017 all'art. 118, l'ASSOCIATE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA ha acquistato l'immobile. (vedi relazione notarile ventennale All. 6).

7. INDAGINE AMMINISTRATIVA

Si premette che il Comune di Colle Val D'Elsa non dispone della possibilità di effettuare l'accesso agli atti dei precedenti edilizi mediante gli estremi catastali.

La scrivente ha pertanto fornito all'ufficio tecnico del Comune gli identificativi dei proprietari degli immobili così come risultanti da visura storica: a seguito di ciò il Comune ha messo a disposizione la seguente documentazione che, in assenza di ulteriori evidenze, il perito ha assunto alla base della presente valutazione:

- D.L.A. protocollo 214/2003 del 17/07/03 per parziale mutamento di destinazione d'uso del piano terra da artigianale a commerciale. La relazione tecnica riporta anche gli estremi della Concessione edilizia n. 28 del 26/03/2002 e successiva variante del 03/12/2002 ai sensi dell'art. 39 della L.R. 52/99;

- Variante finale protocollo 459/2004 del 04/11/04 in base all'art. 39 L.R. 52/99 (All. 7);

- Dichiarazione di Agibilità prot. 7980 del 08/06/2005. (All. 8)

Confrontando le planimetrie autorizzate con lo stato dei luoghi, si evidenzia che occorre regolarizzare alcune difformità edilizie mediante i necessari titoli abilitativi, con oneri e spese connessi, a carico dell'Aggiudicatario: la predetta dichiarazione viene resa dal perito incaricato ai sensi dell'art 173bis del CPC con tutti i limiti derivanti dalle modalità di svolgimento dell'accesso agli atti circa possibilità di ottenere i necessari titoli abilitativi in sanatoria e la precisa quantificazione economica degli oneri connessi.

Con spese e oneri a carico della Procedura, contestualmente al definitivo di compravendita, la medesima consegnerà all'aggiudicatario l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile facente parte del Lotto 11.



8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI**COMUNI, SERVITU'**

Al 19/11/2019 non risulta alcun gravame ad eccezione di:

1) convenzione edilizia ricevuta dal notaio dottor [REDACTED] il 3 marzo 1995 rep.

37505 e trascritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Siena - Territorio -

Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21 marzo 1995 all'art. 1449.

Il tutto come risulta dalla relazione ventennale notarile redatta dal Notaio [REDACTED]

[REDACTED]. (All. 6).

Il Lotto 11 in esame non ha parti comuni con l'intero complesso.

9. REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale

vigente al momento del trasferimento del bene.

10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il Lotto 11 alla data del 21/01/2020 risulta libero e nella disponibilità del Commissario

Straordinario.

11. CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, né reperire le

certificazioni di conformità; l'Aggiudicatario ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37

rinunzierà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà

interamente carico degli oneri e spese di adeguamento degli stessi alla normativa in

materia di sicurezza sollevando gli organi della Procedura da ogni responsabilità al

riguardo.

12. STIMA DEL BENE

Il più probabile valore di mercato di un bene immobiliare può essere determinato secondo

diversi criteri di valutazione (di comparazione, di capitalizzazione del reddito, di

trasformazione, di surrogazione, di ricostruzione, di complementarità, ecc.). La scelta del

criterio di valutazione con la relativa procedura deve rispondere nel modo più pertinente allo

scopo.

Il criterio del valore di comparazione (metodo diretto) si differenzia dagli altri in quanto

utilizza nella comparazione un parametro globale, che sintetizza in sé le caratteristiche del

bene e lo pone a confronto con beni analoghi a quello da stimare, in modo da acquisire una

scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto della valutazione che sarà tanto più

attendibile quanto più il bene sarà collocabile nella specifica posizione di una scala di valori

omogenea, cioè di beni analoghi. I prezzi di riferimento, sufficientemente numerosi e

attendibili, dovranno riguardare beni analoghi a quello oggetto di valutazione ed essersi

verificati in tempi non lontani dalla data della valutazione.

Nel caso degli altri criteri di valutazione (metodi indiretti) si utilizzano vari parametri

disaggregati, le cui analisi, valutazioni (anche per confronto specifico) e riaggregazione con

opportuni algoritmi in funzione dei parametri assunti, portano alla determinazione

conclusiva del valore del bene immobiliare.

Le procedure, materialmente, risultano condizionate dalla conoscenza dei valori e dei

coefficienti attribuiti a tutti i parametri utilizzati nella valutazione. Quando le informazioni

di mercato sono numericamente scarse, il tecnico valutatore deve scegliere con attenzione

quelle più utili per avere comunque una rappresentatività ragionevolmente significativa del

bene e dei dati parametrici oggetto delle informazioni stesse.

Anche a tale fine è indispensabile la conoscenza delle caratteristiche dei beni che si

assumono per il confronto dei prezzi di mercato e la conoscenza delle caratteristiche del

bene oggetto della valutazione. Se non fosse possibile o si ritenesse non sufficiente

procedere con la comparazione diretta, per inesistenza del mercato o per scarsità dei prezzi

parametrici rappresentativi di beni analoghi sul mercato, che rendano possibile esprimere il

giudizio sintetico del valore di mercato del bene, è opportuno ed utile adottare procedure di

tipo indiretto, analizzando e valutando più parametri.

La procedura di valutazione va scelta in relazione allo scopo da perseguire verificandone

l'applicabilità al caso specifico. A volte, in casi complessi, è utile e possibile l'adozione di

più procedure, previa verifica di applicabilità, al fine di meglio raggiungere e concludere la

valutazione.

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile

valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione o di confronto di

mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a

individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili

a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale e la

consistenza superficiaria. In considerazione dell'attuale situazione di recessione del mercato,

che coinvolge maggiormente le aree fabbricabili e gli edifici ad uso artigianale quale il bene

esaminato, non reperendo dati comparabili recenti desunti da atti di compravendita ritenuti

attendibili, sono stati esaminati immobili similari proposti in vendita, applicando poi le

percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto sono state

consultate fonti quali Agenzia del Territorio e Valori OMI e Borsini Immobiliari; in

particolare la fonte utilizzata è l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (1°

semestre 2019), per edifici ad uso produttivo, situati a Colle Val D'Elsa (SI), fascia

Suburbana/PRODUTTIVA STRADA PROVINCIALE MONTEVARCHI – FOLLONICA

Codice zona: E5, microzona 1 con caratteristiche simili alla zona ove è ubicato il lotto 11.

(All. 10)

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenuto conto dell'ubicazione,

della possibile appetibilità degli immobili, con particolare riferimento alla loro tipologia, dei

criteri di valutazione precedentemente esposti e infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, i valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata. La valutazione dell'immobile è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale. Ciò premesso, per procedere alla stima dell'unità immobiliare occorre individuare e determinare la Superficie Commerciale o Superficie Lorda Vendibile. Si tratta cioè della superficie al lordo dei muri, valutata con il metodo di calcolo previsto nel D.P.R.23/03/1998 n. 138.

Calcolo della SLV:

ambienti principali e accessori diretti piano terra: 308,00 mq 100% = 308,00 mq

ambienti principali e accessori diretti piano primo: 120,00 mq 100% = 120,00 mq

SOMMANO SLV 428,00 mq

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie allegate ai titoli abilitativi completate da verifiche metriche a campione.

Richiamate le già citate fonti dell'Agenzia del Territorio e Valori OMI e Borsini Immobiliari-Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con caratteristiche simili alla zona ove è ubicato il lotto 11 (All. 10), si assume come tipologia quella relativa ai capannoni tipici in stato conservativo "NORMALE" con valore di mercato pari a € 550 al mq. di SLV (VU) (valore massimo espresso nel range OMI).

Valore immobile: $SLV \times "VU" = \text{mq. } 428 \times (550 \text{ €/mq}) = \text{€ } 235.400,00$.

La valutazione tiene conto, oltre che delle regolarizzazioni di cui al precedente

Capitolo 7, delle spese per bonificare la copertura in eternit, per rendere i locali

sottotetto inagibili e per sigillare la porta esistente che si apre sul vuoto del locale

laboratorio, il tutto a carico dell'Aggiudicatario.

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO € 235.000,00

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della



sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento ad oggi, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA: € 235.000,00

* * *

Ciò è quanto lo scrivente in scienza e coscienza ritiene di dover porgere ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con osservanza,

Imola, li 31/01/2020.

Il tecnico valutatore: **DEGLI AN...**

Allegati:

- All. 1 - Planimetria indicante la consistenza del bene oggetto di stima;
- All. 2 - Visura catastale;
- All. 3 - Estratto di mappa catastale;
- All. 4 - Elaborato planimetrico;
- All. 5 - Planimetria catastale;
- All. 6 - Relazione notarile ventennale;
- All. 7 - Variante finale protocollo 459/2004 del 04/11/04 in base all'art. 39 L.R. 52/99 (stralcio);
- All. 8 - Dichiarazione di Agibilità prot. 7980 del 08/06/2005;
- All. 9 - Documentazione fotografica;
- All. 10 - Valori OMI.

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI IMOLA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n.1366)

RG

N. 826/20

Oggi 12.05.20 nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace intestato, avanti al

Cancelliere sottoscritto è personalmente presente il/la sig. [REDACTED]

[REDACTED], il quale, nella sua qualità di perito, chiede di

asseverare con giuramento l'allegata relazione di perizia. Il sottoscritto Cancelliere, previa le ammonizioni di legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi spetta la verità". Letto confermato e sottoscritto.

IL PERITO

[REDACTED]



IL CANCELLIERE

[REDACTED]