

PERIZIA DI STIMA



**LOTTO 12 – COSTITUITO DA UN LOCALE AD USO MAGAZZINO CON**

**SERVIZIO SITO IN VIA MONTE CENGIO 2B A GROSSETO (GR)**

**LOTTO 12**

**Grosseto (GR)**

**Via Monte Cengio 2B**

**Magazzino**

Il Commissario Straordinario di ASSOCIATE S.R.L. in A. S., Dott. Italo Soncini in data

31/05/2019, incaricava la società [redacted] iscritta al

Registro Imprese di [redacted] con sede legale in

[redacted] di procedere alla redazione di perizia di stima di immobile

ad uso magazzino in Grosseto (GR) in Via Monte Cengio 2B di proprietà ASSOCIATE

S.R.L. in A.S. alla data del 22/01/2020 di seguito anche denominato "Lotto 12".

A seguito di ciò, la società [redacted], iscritta al

Registro Imprese di [redacted] con sede legale in

[redacted] ha deciso di avvalersi ai sensi dell'art. 2232 del C.C. della

collaborazione esterna specializzata della [redacted],

[redacted] che per svolgere

questo incarico si avvale del Socio Arch. [redacted] iscritto all'Ordine degli

Architetti di [redacted] col [redacted] e all'Albo dei CTU del Tribunale di [redacted]

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 12 da valutare ha una Superficie Lorda Vendibile (SLV) pari a mq. 170 circa; è posto nel Comune di Grosseto (GR), in un edificio di due piani fuori terra e un piano interrato, in via Monte Cengio 2B. (All. 1-8).

### 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 27 giugno 2019 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Grosseto - 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 Grosseto (GR), Foglio **89**:

Mappale 148, subalterno 6, via Monte Cengio n. 2B (*sic*), P-S1, zona censuaria 1, categoria

C/2, classe 2, consistenza mq. 159, superficie catastale totale mq. 173, R.C.E. 583,03.

**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).

### 3. CONFINI

La palazzina di cui fa parte il Lotto 12 è individuata al mappale 148 del foglio 89; il complesso confina a nord ad est e ad ovest con il mappale 149 del foglio 89 BCNC, a sud con i mappali 1495 e 1591.

### 4. PROPRIETÀ

**ASSOCIATE S.R.L., CON SEDE A ROMA, C. F. 03012190587, proprietaria per l'intero.**

### 5. DESCRIZIONE DEL BENE

Il magazzino e relative pertinenze da valutare che costituisce il Lotto 12 sono compresi in un edificio di due piani fuori terra e un piano interrato; l'accesso al bene avviene dalla via Monte Cengio mediante rampa e corsello carraio identificati come BCNC mappale 149 del foglio 89.

Si accede all'unità tramite portone in ferro scorrevole ad un ambiente suddiviso in 3 vani da divisori costituiti da telai e tamponamenti in profili e lamiera di acciaio. E' presente un servizio igienico con pareti in muratura.

Finiture: l'edificio presenta paramento esterno finito ad intonaco tinteggiato con alcuni particolari costruttivi in cemento armato faccia a vista; gli infissi sono in alluminio anodizzato e vetro; le lattonerie in lamiera preverniciata.

Finiture dell'unità immobiliare: pareti esterne e soffitto in cemento armato tinteggiato, pavimentazioni in ceramica; nel servizio igienico è presente un rivestimento in ceramica (All. 1, 8).

Impianti: l'impianto di riscaldamento è assente. E' presente impianto elettrico e di

illuminazione.

Il grado di conservazione del complesso oggetto di perizia ad un esame visivo appare discreto, sia nelle parti strutturali, nelle finiture esterne ad intonaco tinteggiato, negli infissi e negli impianti di scarico delle acque meteoriche.

Grado di conservazione: il magazzino si presenta in scarso stato di conservazione con presenza di umidità nelle pareti esterne; il pavimento si presenta sbrecciato in più punti.

(All. 1, 8).

## 6. PROVENIENZA DEL BENE

Alla data del 27/06/2019 nei registri immobiliari risulta quanto segue.

Con atto di compravendita ricevuto dal notaio dottor [REDACTED] il 31 ottobre 2011 rep. 1889 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Grosseto -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 novembre 2011 all'art. 10366, la [REDACTED] [REDACTED] codice fiscale

[REDACTED] ha venduto l'immobile all'ASSOCIATE -SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA. (vedi relazione notarile ventennale All. 5).

## 7. INDAGINE AMMINISTRATIVA

Si premette che il Comune di Grosseto 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.

Nonostante ciò **il Comune non ha messo a disposizione alcuna documentazione, non avendo rinvenuto alcun atto amministrativo afferente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia: l'accesso agli atti non è stato pertanto possibile.**

Quanto segue è stato desunto dalla documentazione acquisita dal Committente, dalla relazione notarile ventennale e da altri immobili facenti parte della medesima unità edilizia.

Dalla predetta documentazione si evince quanto segue. Nell'Atto d'obbligo per vincolo di destinazione d'uso del 09/03/1984 la ditta costruttrice [REDACTED] registrato a Grosseto il 15/3/1984 al n. [REDACTED] trascritto al competente Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 30/3/1984 al n. [REDACTED] part., si dichiara che in data 02/04/1982, 29/10/1983 e 10/11/1983 la società ha presentato istanza al Sindaco del Comune di Grosseto richiesta di Concessione Edilizia per la costruzione di un edificio sull'area descritta all'N.C.T al foglio 89 particelle 177, 149, 148 per una superficie di mq. 1.485. (All. 6). Nell'atto di acquisto a rogito del notaio [REDACTED] del 06/06/1984 rep. 57854 delle unità immobiliari sub 1 e 7 del mappale 148 foglio 89, facenti parte dello stesso edificio si dichiara che l'immobile è stato costruito con concessione edilizia del 06/04/1982. Inoltre nello stesso atto viene citato che l'edificio è dichiarato abitabile con licenza rilasciata in data 12/3/1984. (All. 7)



**Ai sensi dell'art 173bis del CPC, alla luce delle predette risultanze, si declina ogni responsabilità sulla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di perizia; in assenza di accesso agli atti non è stato possibile verificare la conformità tra stato di fatto e stato autorizzato; pertanto le eventuali regolarizzazioni delle difformità esistenti andranno sanate mediante i necessari titoli abilitativi, laddove conseguibili, con oneri e spese connessi, non quantificabili, a carico dell'Aggiudicatario.**

**Si precisa infine che, con oneri a carico dell'Aggiudicatario, si rende necessario chiudere l'attuale apertura della larghezza di m 2 x 3 esistente tra il lotto 12 e il sub 7 adiacente, mediante muratura portante a 2 teste e onere di separazione dell'impiantistica. 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 12.**

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

**COMUNI, SERVITU'**

Al 27/06/2019 non risulta alcun gravame ad eccezione di:

- **vincolo di destinazione** nascente dalla scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio dottor [REDACTED] il 9 marzo 1984 e trascritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30 marzo 1984 all'art. 2890, che prescrive di non modificare le destinazioni d'uso previste (abitazione, magazzini, soppalco, ripostiglio, sala mostra, spogliatoio, laboratorio, negozio, sei locali ufficio e soffitta). Tale vincolo è rimuovibile solo dall'Amministrazione comunale. (All. 5 e 6).

Il Lotto 12 in esame ha parti comuni con le unità immobiliari distinte al NCEU del Comune di Grosseto al foglio 89 mapp.li 148 e 1588, così individuate al NCEU del Comune di Grosseto, Foglio 89 Mappale 149, B.C.N.C. (All. 2, 7).

**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**

I beni immobili oggetto di Perizia alla data del 22/01/2020 risultano occupati da una società che opera nel settore della vigilanza privata. La Committente ha informato il perito, che al riguardo non assume alcuna responsabilità, che al momento dell'asta competitiva per l'alienazione dell'immobile, quest'ultimo sarà libero e nella disponibilità del Commissario.

**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,

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 Laboratori, situati a Grosseto, fascia periferica/ CITTADELLA -

SUGHERELLA - REGIONI - BORGO - VILLAGGIO CURIEL, Codice zona: D14,

microzona 1 con caratteristiche simili alla zona ove è ubicato il lotto 12. (All. 9)

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: 170,00 mq x 100% = 170,00 mq

**SOMMANO SLV 170,00 mq**

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali 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 12 (All. 9), si assume come tipologia quella relativa ai Laboratori in stato conservativo "NORMALE" con valore di mercato pari al valore mediano di €. 560 al mq. di SLV.

Si applica un deprezzamento del valore unitario del Lotto 12, forfetariamente e parametricamente stimabile nella percentuale pari al 20%, che deriva dall'assenza dell'accesso agli atti, dalla vetustà dell'immobile e dallo stato di conservazione non ottimale, come argomentato nel precedente Capitolo 5, e dalla necessità di regolarizzare



l'immobile dal punto di vista urbanistico ed edilizio come argomentato nel Capitolo 7, da cui si ricava:

Valore immobile:  $SLV \times "VU" = \text{mq. } 170.00 \times (560 \text{ €/mq}) = \text{€. } 95.200,00.$

Valore immobile ridotto:  $\text{€. } 95.200 \times 0,80 = \text{€. } 76.160,00$

**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO €. 76.000,00**

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: €. 76.000,00**

\* \* \*

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 sottoscritto  
 .....  
 ( Arch. .... )

Allegati:

All. 1 - Planimetria indicante la consistenza del bene oggetto di stima;

All. 2 - Visure catastali;

All. 3 - Estratto di mappa catastale;

All. 4 - Planimetria catastale;

All. 5 - Relazione notarile ventennale;

All. 6 - Atto d'obbligo per vincolo di destinazione d'uso del 09/03/1984;

All. 7 - Atto di acquisto a rogito del notaio Germano Giorgetti del 06/06/1984 rep. 57854;

All. 8 - Documentazione fotografica;

All. 9 - 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. 827/20

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]

