



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 13 – COSTITUITO DA UNITA' IMMOBILIARE AD USO

MAGAZZINO/DEPOSITO CON SERVIZIO SITO IN VIA MONTE CENGIO 29A A

GROSSETO (GR)

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

31/05/2019, incaricava la società

Registro Imprese di con sede legale in

di procedere alla redazione di perizia di stima di immobile

ad uso magazzino/deposito in Grosseto (GR) in Via Monte Cengio 29A di proprietà

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

13".

A seguito di ciò, la società

Registro Imprese di con sede legale in

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

collaborazione esterna specializzata della

che per svolgere

questo incarico si avvale del Socio Arch iscritto all'Ordine degli

Architetti di e all'Albo dei CTU del Tribunale di

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

LOTTO 13
Grosseto (GR)
Via Monte Cengio 29A
Magazzino/deposito

○ 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ 3. CONFINI

○ 4. PROPRIETÀ

○ 5. DESCRIZIONE DEL BENE

○ 6. PROVENIENZA DEL BENE

○ 7. INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

COMUNI, SERVITU'

○ 9. REGIME FISCALE

○ 10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ 11. CONFORMITA' IMPIANTI

○ 12. STIMA DEL BENE

* * *

1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

L'immobile denominato Lotto 13 da valutare ha una Superficie Lorda Vendibile (SLV) pari a mq. 170 circa; è posto al piano interrato in un edificio di due piani fuori terra e un piano interrato, in via Monte Cengio 29A nel Comune di Grosseto (GR). (All. 1-9).

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 (RM), senz'indicazione del codice fiscale, per il diritto di proprietà, per l'intero;

Comune di Grosseto (GR), Foglio **89**:

Mappale 148, subalterno **7**, via Monte Cengio n. 29A, P-S1, zona censuaria 1, categoria C/2,

classe 2, consistenza mq. 160, superficie catastale totale mq. 174, R.C.E. 586,69.

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 13 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 il mappale 1590.

4. PROPRIETÀ

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

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Il magazzino/deposito e relative pertinenze da valutare che costituisce il Lotto 13 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.

Il Lotto 13 è suddiviso in 5 locali oltre a un servizio igienico e a locali di disimpegno.

L'accesso carraio al Lotto 13 avviene al piano interrato tramite portone in ferro scorrevole che dà accesso ad un locale magazzino suddiviso in 2 ambienti (A e B) mediante cancello metallico scorrevole carraio di sicurezza; un disimpegno pedonale allarmato e blindato (C) dà accesso ad un deposito (D) da cui si accede ad un ulteriore deposito (E) e ad un caveau con pareti di sicurezza e portone blindato (F); dal locale B tramite disimpegno (G) si accede ad una scala a chiocciola che collega il piano interrato con il piano terra. Tutti i locali hanno altezza interna di m. 4.00 ad eccezione del locale F il cui soffitto armato è stato realizzato a

quota 2,50 m dal pavimento, dando luogo ad un'intercapedine superiore di circa 1,20 m. di

altezza cui si accede tramite botola a parete. Dal magazzino A si accede al servizio igienico

con finestra a parete. I divisori tra i locali A, B e G ed i Locali E, D, F sono in muratura di

tamponamento con spessore cm. 25, il divisorio tra il servizio igienico ed il locale A è stato

realizzato con tramezzatura dello spessore di cm. 10.

Tra il locale B e l'adiacente Lotto 12 (sub 6) è stata realizzata un'apertura sul divisorio

a due teste delle dimensioni di 2x3 m senza infisso la cui chiusura è a carico

dell'aggiudicatario del Lotto 12.

Nel locale E e nel Locale D sono presenti tre finestre a nastro con architrave a soffitto che

sono state tamponate internamente con materiale leggero.

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, 9).

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.

Il magazzino/deposito si presenta in scarso stato di conservazione con presenza di umidità

nelle pareti esterne; il pavimento si presenta sbrecciato in più punti.

(All. 1, 9).

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 6 giugno 1984 rep. 57854 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 29 giugno 1984 all'art. 5529 ASSOCIATE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA ha acquistato l'immobile. (All. 5, 7).

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: 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:

- Art. 26 L. 47/85 prot. 91/6028 del 04/03/1987 per opere interne al piano interrato;
- Art. 26 L. 47/85 prot. 91/6026 del 04/02/1991 per opere interne al piano interrato (All. 8).

Ad integrazione della documentazione reperita con accesso agli atti è stata acquisita documentazione dal Committente, dalla relazione notarile ventennale, da cui evince quanto segue.

La ditta costruttrice dell'edificio [REDACTED] nell'Atto d'obbligo rilasciato al Comune di Grosseto per vincolo di destinazione d'uso del 09/03/1984, registrato a Grosseto il 15/3/1984 al n° 1164 e trascritto al competente Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Grosseto in data 30/3/1984 al n. 2890 reg. part., 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 per il rilascio 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)



DEGLI ARCHIVI
3746
ARCHITETTO
REMONDINI
FRANCESCO
BOLOGNA

Nell'atto di acquisto a rogito del notaio [REDACTED] 06/06/1984 rep. 57854 delle unità immobiliari sub 1 e 7 del

mappale 148 foglio 89, 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 stato dichiarato abitabile con licenza rilasciata in data 12/3/1984. (All. 7)

Confrontando le planimetrie autorizzate con lo stato dei luoghi, si evidenzia che occorre regolarizzare alcune

difficoltà edilizie mediante sanatoria con regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale e strutturale, 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.

All'Aggiudicatario spettano inoltre i costi per la rimozione della scala a chiocciola, la chiusura del foro esistente nel

primo solaio, l'onere di separazione dell'impiantistica dai sub 1 e 6 e la rifunzionalizzazione del portone di ingresso

scorrevole, mediante opere murarie ed elettriche.

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 13.

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

notaro 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 13 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 complementarietà, 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 13. (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: 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 13 (All. 10), 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 13, forfetariamente e parametricamente stimabile nella percentuale pari al 10%, che deriva 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: $\text{€ } 95.200 \times 0,90 = \text{€ } 85.680,00$

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO € 86.000,00

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.

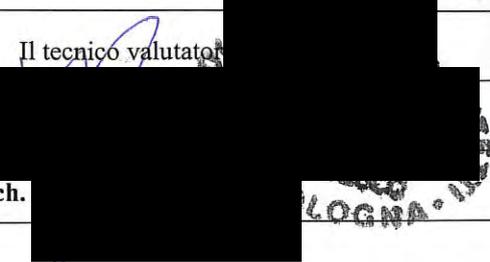
VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA: €. 86.000,00

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

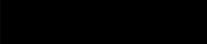
Con osservanza,

Imola, li 03/02/2020.

Il tecnico valutatore

(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  del 06/06/1984 rep. 57854;
- All. 8 - - Stralcio pratica edilizia Art. 26 L. 47/85 prot. 91/6026 del 04/02/1991;
- 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. 828/20

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]
[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

IL CANCELLIERE

