



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 14 – COSTITUITO DA UNITA' IMMOBILIARE AD USO UFFICI E

SERVIZI IN VIA MONTE CENGIO 21-23 A GROSSETO (GR)

LOTTO 14

Grosseto (GR)

Via Monte
Cengio 21-23

Uffici e servizi

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

di procedere alla redazione di perizia di stima di immobile

in Grosseto (GR) in via Monte Cengio 21-23 di proprietà ASSOCIATE S.R.L. in A.S. alla

data del 22/01/2020 di seguito anche denominato "Lotto 14"

A seguito di ciò, la società

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.

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 14 da valutare ha una Superficie Lorda Vendibile (SLV) pari a mq. 343 circa; è posto al piano terra e primo in un edificio di due piani fuori terra e un piano interrato, in via Monte Cengio 21-23 nel Comune di Grosseto (GR). (All. 1-10).

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 27 giugno 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 (RM), senz'indicazione del codice fiscale, per il diritto di proprietà, per l'intero.

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

Mappale **148**, subalterno **1** (l'ufficio) graffato con il mappale **1590** (la corte), via Monte Cengio n. 21-23, P-T-1, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 15,5, superficie catastale totale mq. 342, R.C.E. 4.402,79.

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 14 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 la via Monte Cengio.

4. PROPRIETÀ

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

l'intero.

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Gli uffici e servizi da valutare che costituiscono il Lotto 14 sono compresi in un edificio di

due piani fuori terra e un piano interrato; l'accesso al bene avviene dalla via Monte Cengio

attraverso una corte esclusiva identificata al Catasto con la particella 1590 del foglio 89.

L'ingresso al piano terra è costituito da un doppio portone blindato comandato

elettricamente dal locale sala da cui si accede all'ampia sala di aspetto che disimpegna un

locale filtro a vetri blindati posto tra la stessa zona di aspetto e la sala dove è presente anche

una scala a chiocciola che collega il piano terra con il piano interrato sottostante (altra unità

immobiliare). Dall'ingresso/sala di aspetto si accede inoltre ad un corridoio/disimpegno su

cui si affacciano un deposito magazzino privo di finestre, un secondo magazzino finestrato

con bancale di altezza superiore a 2,00 m., due locali spogliatorio anch'essi finestrati con

bancale di altezza superiore a 2,00 m., un locale wc e un ripostiglio ciechi. Nel locale

sottoscala è presente una vecchia caldaia dismessa.

Dall'ingresso/aspetto al piano terra una scala a due rampe consente l'accesso al primo piano;

si arriva ad una zona di ingresso/attesa comunicante con un corridoio/disimpegno. Tali

ambienti distribuiscono due locali wc di cui uno cieco, sei locali ufficio e un locale

ripostiglio. I sei uffici sono tutti finestrati.

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. La struttura è costituita da un telaio

in cemento armato a pilastri e travi tamponato in laterizio; non è stato possibile verificare la

tipologia dei solai.

Finiture dell'unità immobiliare: pareti finite ad intonaco porte in legno tamburato; le pareti

dei due uffici al primo piano fronte scala sono in parte vetrate; le pavimentazioni sono in

ceramica, nei servizi igienici è presente un rivestimento in ceramica (All. 1, 10).

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

e di illuminazione.

Il grado di conservazione dell'edificio ad un esame visivo esterno appare discreto, sia nelle

parti strutturali, nelle finiture esterne ad intonaco tinteggiato, negli infissi e negli impianti di

scarico delle acque meteoriche; per quanto riguarda il lotto 14, sia i locali al piano terra che

al primo piano si presentano in sufficiente stato di conservazione anche se con presenza in

alcuni punti di umidità. (All. 1, 10).

6. PROVENIENZA DEL BENE

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

Con atto di compravendita ricevuto dal notaio dottor ██████████ 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. (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: 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. 91/6027 del 03/02/1989 per opere interne;
- Concessione Edilizia n. 525 del 19/11/1990 intestata ad Associate s.r.l.;
- Concessione a sanatoria n. 34/08 pratica n. 87/825 del 03/09/2008 per la realizzazione di due finestre al piano primo.

Si tratta di tre atti ufficiali che riguardano aspetti di dettaglio dell'edificio, ma contengono le planimetrie dei piani cui si riferiscono i lavori denunciati e tali planimetrie vengono assunte come detto sopra quale stato legittimo.

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, 8 e 9)



Nell'atto di acquisto a rogito del notaio ██████████ del 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. 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 14.

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

COMUNI, SERVITU'

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

1) **vincolo di destinazione** nascente dalla scrittura privata autenticata nelle

sottoscrizioni dal notaio dottor ██████████ 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;

2) **ipoteca volontaria** iscritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di

Grosseto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 luglio 2006 all'art.

2601, a favore della ██████████

██████████

██████████, contro l'ASSOCIATE - SOCIETA' A

RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede a Roma (RM), codice fiscale

03012190587, per la somma euro 3.500.000,00, a garanzia della restituzione della somma capitale d'originari euro 2.000.000,00, concessa a mutuo per la durata di 14 anni con atto ricevuto dal notaio dottor [REDACTED] il 7 luglio 2006 rep. 3148;

3) ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27 ottobre 2016 all'art.

2051, a favore della [REDACTED]

[REDACTED], contro l'ASSOCIATE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede a Roma (RM), codice fiscale 03012190587, per la somma euro 735.000,00. L'ipoteca è concessa con atto ricevuto dal notaio dottor [REDACTED] il 7 ottobre 2016 rep. 15609 a garanzia della restituzione di "debito" (non meglio precisato nella nota d'iscrizione) della somma capitale d'originari euro 715.000,00.

Il tutto come risulta dalla relazione ventennale notarile redatta dal Notaio [REDACTED] [REDACTED]. (All. 5).

Il Lotto 14 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

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 superficaria. 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 Uffici, 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 14. (All. 11)

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: 340,00 mq x 100% = 340,00 mq

pertinenze di tipo esclusivo (corte): 30,00 mq x 10% = 3,00 mq

SOMMANO SLV 343,00 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 14 (All. 11), si assume come tipologia quella relativa agli

uffici in stato conservativo "NORMALE" con valore di mercato pari al valore mediano di €.
1.650 al mq. di SLV.

Si applica un deprezzamento del valore unitario del Lotto 14, forfetariamente e parametricamente stimabile nella percentuale pari al 30%, che dalla vetustà dell'immobile, dallo stato di conservazione non ottimale e per la presenza di molte superfici prive di illuminazione diretta o con finestre molto alte dal pavimento, come argomentato nel precedente Capitolo 5, oltrechè dalla necessità di regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico ed edilizio come argomentato nel Capitolo 7, da cui si ricava:

Valore immobile: $SLV \times "VU" = mq. 343.00 \times (1.650 \text{ €/mq}) = \text{€} 565.950,00$.

Valore immobile ridotto: $\text{€} 565.950 \times 0,70 = \text{€} 396.165,00$

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO € 400.000,00

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: € 400.000,00

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

Con osservanza,

Imola, li 04/02/2020.

Il tecnico valutatore:



Allegati:

All. 1 - Planimetrie indicanti 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 [REDACTED] del 06/06/1984 rep. 57854;

All. 8 - Concessione Edilizia n. 525 del 19/11/1990 (stralcio);

All. 9 - Concessione a sanatoria n. 34/08 pratica n. 87/825 del 03/09/2008 (stralcio);

All. 10 - Documentazione fotografica;

All. 11 - 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], 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