



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 15 – COSTITUITO DA UN UFFICIO SITO IN PIAZZALE COSIMINI 4 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 [REDACTED]

[REDACTED], di procedere alla redazione di perizia di stima di immobile in Grosseto (GR) in Piazzale Cosimini 4 di proprietà ASSOCIATE S.R.L. in A.S. alla data del 22/01/2020 di seguito anche denominato "Lotto 15".

A seguito di ciò, la società [REDACTED] [REDACTED], ha deciso di avvalersi ai sensi dell'art. 2232 del C.C. della collaborazione esterna specializzata della Società [REDACTED] [REDACTED], che per svolgere questo incarico si avvale del Socio Arch. [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

[REDACTED]
LOTTO 15
Grosseto
Piazzale
Cosimini, 4
Ufficio
[REDACTED]

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 15 da valutare ha una superficie utile totale pari a mq. 185 circa e una Superficie Lorda Vendibile (SLV) pari a mq. 275 circa; è posto nel Comune di Grosseto (GR), in un complesso immobiliare pluripiano di circa 130 unità con destinazioni miste residenze, uffici, negozi e box auto al piano interrato in Piazzale Cosimini 4. (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 (RM), senz'indicazione del codice fiscale, quanto al diritto di proprietà, per l'intero.

Comune di Grosseto (GR), Foglio **90**:

-Mappale **198**, subalterno **3**, piazzale A. Cosimini n. 4, P-S1-T, zona censuaria 1, categoria

C/1, classe 5, consistenza mq. 189, superficie catastale totale mq. 197, R.C.E. 6.871,77 (il

negozio e il ripostiglio);

-Mappale **198**, subalterno **82**, via R. Bonghi SNC, P-S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 109, superficie catastale totale mq. 112, R.C.E. 698,04

(l'autorimessa).

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

connessi, per regolarizzare alcune piccole 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

L'unità immobiliare costituente il Lotto 15 confina ad ovest con altra unità immobiliare, a nord, a sud e ad est con parti comuni.

4. PROPRIETÀ

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

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Gli uffici posti al piano terra e relative pertinenze all'interrato da valutare che costituiscono il Lotto 15 sono compresi in un complesso immobiliare pluripiano di circa 130 unità con destinazioni miste residenze, uffici, negozi e box auto al piano interrato; l'accesso agli uffici e all'interrato ad esso collegato (sub 3) avviene da un portico comune condominiale che collega la via Bonghi alla via Matteotti e al Piazzale Cosimini; l'accesso al box auto (sub 82) avviene tramite rampa carraia da Piazza Cosimini.

Finiture: il complesso immobiliare presenta paramento esterno in cemento armato faccia a vista; gli infissi vetrati sono con telaio in alluminio preverniciato e vetri camera; le lattronerie

in lamiera preverniciata. I balconi al piano terra hanno parapetti in tubolare di acciaio

verniciato; ai piani superiori hanno parapetti in cemento armato faccia a vista.

La pavimentazione dei portici comuni è in pietra naturale. (All. 1, 8).

Impianti: l'impianto di riscaldamento/raffrescamento di tipo autonomo è costituito da

pompa di calore posta al piano interrato con distribuzione a ventilconvettori; la produzione

di acqua calda sanitaria è assicurata da boiler elettrici.

Il grado di conservazione del complesso immobiliare ad un esame visivo appare discreto, sia

nelle parti strutturali, nelle finiture esterne, negli infissi e nelle pavimentazioni delle zone

porticate.

Descrizione delle unità immobiliari oggetto di perizia:

- l'unità immobiliare censita al Foglio 90 mappale 198, sub **3** è articolata su due piani: al

piano terra da vano di ingresso un corridoio disimpegna 6 locali ad uso ufficio, un

magazzino ed un wc con antibagno; dall'ingresso una scala porta al piano interrato

sottostante privo di finestre suddiviso in 4 vani di diversa altezza, un piccolo caveau ed un

wc disimpegnato. Sopra due locali e caveau è stato realizzato e condonato un soppalco di

altezza 1,70 m. a cui si accede da un pianerottolo intermedio della scala. Un ulteriore

piccolo soppalco accessibile unicamente con botola a muro è stato creato tra il locale

principale e il locale magazzino. I pavimenti del piano terra sono in legno ad esclusione del

bagno che ha pavimenti e rivestimenti in ceramica; i divisori sono in gran parte realizzati in

cartongesso con ampie aperture vetrate o in vetrocemento verso il corridoio di distribuzione

interno. Le porte sono in legno verniciato; molte parti sono controsoffittate in doghe di

alluminio. Al piano interrato i pavimenti sono in ceramica, la scala è rivestita in moquette.

Le porte sono in legno tamburato.

- l'unità immobiliare ad uso rimessa censita al Foglio 90 mappale 198, sub **82** non è

comunicante con l'unità sub **3**, ha accesso tramite rampa carraia da Piazza Cosimini, è

costituita da un box auto con pianta a "T" di superficie, parte con altezza utile di m. 2.50 e

parte sottostante la rampa carraia comune con altezza utile media di m. 1,55. Le pareti e il

sono in cemento armato faccia a vista, il pavimento in piastrelle di gres rosso; è presente

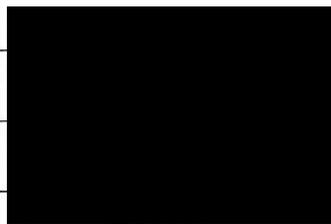
l'impianto di illuminazione.

Grado di conservazione:

- il sub 3 si presenta in discreto stato di conservazione al piano terra; al piano interrato invece il grado di conservazione è sufficiente con presenza di umidità sia nelle pareti esterne che nel soffitto;

- il sub 82 ha uno scarso grado di conservazione sia alle pareti e ai soffitti con presenza di umidità, sia ai pavimenti in parte disconnessi.

(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 5 aprile 1990 rep. 93668 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 24 aprile 1990 all'art. 3691 ASSOCIATE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA ha acquistato l'immobile. (vedi relazione notarile ventennale All. 6).

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:

- **pratica 9401/1986 del 01/10/1986**: richiesta di condono ex L 47/85 per realizzazione di

soppalco al piano interrato **a cui è allegata planimetria catastale del sub 3** con indicato il

mezzanino da condonare **e il garage sub 82**; la documentazione è stata esaminata dagli

uffici tecnici di Grosseto che hanno richiesto un'integrazione di documenti e il pagamento

dell'oblazione. I documenti sono stati integrati dalla proprietà con istruttoria conclusa da

parte dell'ufficio, ma la concessione in sanatoria non è stata ancora rilasciata per il mancato

pagamento degli oneri concessori pari a € 883,12. (All. 7)

Confrontando la planimetria catastale allegata alla richiesta di condono con lo stato dei

luoghi, si evidenzia che essa prevede al piano terra un ampio ambiente ad uso negozio, un

ufficio, un vano senza destinazione d'uso ed un wc con antibagno, mentre l'attuale stato dei

luoghi al piano terra è come si è detto destinato ad uffici con ripartizione degli spazi non

conforme alla planimetria allegata alla richiesta di condono. Al piano interrato oltre al

soppalco oggetto di richiesta di condono è presente un piccolo soppalco con accesso da

botola a muro; la planimetria catastale del garage sub 82 allegata alla richiesta di condono è

corretta dal punto di vista planimetrico, ma l'indicazione dell'altezza di m. 4,00 è errata;

l'altezza corretta è descritta al Cap. 5.

In carenza di ulteriore documentazione si assume che il vasto complesso immobiliare di cui

fa parte il lotto 15 sia stato regolarmente autorizzato e costruito e originariamente reso

agibile; pertanto in base alla documentazione fornita dal Comune di Grosseto **occorre**

regolarizzare dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale la destinazione d'uso

dell'unità sub 3 che non è commerciale come presumibilmente è stata assentita, bensì

terziaria (ad uso uffici); inoltre occorre regolarizzare la partizione interna del piano

terra che è attualmente suddiviso in sei locali più servizi diversamente dalla

planimetria allegata alla richiesta di condono suddivisa in tre locali più servizi; il tutto

con oneri e spese connessi, a carico dell'Aggiudicatario.

Le predette dichiarazioni vengono rese 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 15.

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

COMUNI, SERVITU'

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

1) 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 [REDACTED]

[REDACTED] 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;

2) 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]

[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. (All. 6).

Il Lotto 15 in esame ha parti comuni con l'intero complesso, così individuate al NCEU del

Comune di Grosseto:

Foglio 90:

- Mappale 198, subalterno 165, T, Area Urbana;

- Mappale 198, subalterno 166, T, Area Urbana;

- Mappale 198, subalterno 135, P-1;

- Mappale 198, subalterno 150, P-3;

- Mappale 1988, Area Urbana;

- Mappale 1989, Area Urbana;

- Mappale 1990, Area Urbana;

- Mappale 1991, Area Urbana. (All. 4).

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

La proprietà ha comunicato al perito incaricato che l'unità denominata Lotto 15 è occupata

con regolare contratto di locazione che, ancorchè allegato in copia non sottoscritta dalle

parti contraenti, risulta registrato all'Agenzia delle Entrate con il n 2029 serie 3T del

17/03/2017 (All. 10).

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 ufficio 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 terziario, situati a Grosseto, fascia

Semicentrale/ABITATO CIRCOSTANTE LE MURA MEDICEE, Codice zona: C1,

microzona 1 con caratteristiche simili alla zona ove è ubicato il lotto 15. (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: 183,34 mq 100% = 183,34 mq

pertinenze esclusive accessorie comunicanti (magazz. P-S1): 119,31 mq x 50%= 59,66 mq

pertinenze esclusive accessorie non comunicanti (box): 125,91 mq x 25% = 31,48 mq

SOMMANO SLV 274,48 mq

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie catastali allegate alla domanda di condono

descritta al cap 7 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 15 (All. 9), si assume come tipologia quella relativa agli

uffici in stato conservativo "NORMALE" con valore di mercato pari al valore mediano

individuato in € 1.500 al mq. di SLV.

Si applica un deprezzamento del valore unitario del Lotto 15, forfetariamente e

parametricamente stimabile nel 20%, che deriva dalla vetustà dell'immobile, costruito circa 40 anni fa, 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: $SLV \times "VU" = mq. 274,48 \times (1.500 \text{ €/mq}) = \text{€} 411.720$.

Valore immobile ridotto: € 411.720 x 0,80 = € 329.376.

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO € 330.000,00

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: € 330.000,00

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

Con osservanza,

Imola, lì 25/01/2020.

Il tecnico valutatore:

Allegati:

All. 1 - Planimetria indicante l'ubicazione del complesso immobiliare e la consistenza del bene oggetto di stima;

All. 2 - Visura catastale;

All. 3 - Estratto di mappa catastale;

All. 4 - Elenco subalterni;

All. 5 - Planimetria catastale;

All. 6 - Relazione notarile ventennale;

All. 7 - Richiesta di sanatoria ex L 47/85 del 01/10/1986 (stralcio);

All. 8 - Documentazione fotografica;

All. 9 - Valori OMI;

All. 10 - Contratto d'affitto.



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI IMOLA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

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

RG

N. 834/20

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

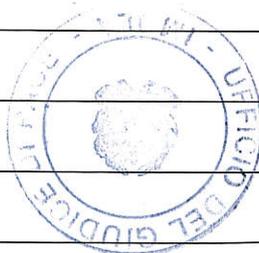
ammonizioni di legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi

spetti la verità". Letto confermato e sottoscritto.

IL PERITO

[redacted signature area]



IL CANCELLIERE

[redacted signature area]