



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 16 – COSTITUITO DA UNITA' IMMOBILIARE AD USO LABORATORIO

SITO IN VIA NOTO 6 A MILANO (MI)

LOTTO 16

Milano (MI)

Via Noto 6

Laboratorio

Il Commissario Straordinario di ASSOCIATE S.R.L. in A. S., Dott. [REDACTED] in data

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

Registro Imprese di Bologna, P.IVA e C.F. [REDACTED] con sede legale in

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

in Milano in Via Noto 6 di proprietà ASSOCIATE S.R.L. in A.S. alla data del 12/02/2020

di seguito anche denominato "Lotto 16".

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

Registro Imprese di Bologna, P.IVA e C.F. [REDACTED] con sede legale in

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

collaborazione esterna specializzata della [REDACTED]

P.IVA e C.F. [REDACTED] che per svolgere

questo incarico si avvale del Socio [REDACTED] iscritto all'Ordine degli

Architetti di Bologna col n. [REDACTED] e all'Albo dei CTU del Tribunale di Bologna col n. [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 16 da valutare ha una superficie Superficie Lorda Vendibile (SLV) di mq. 1.016 circa, posto nel Comune di Milano, in un edificio produttivo di due piani fuori terra oltre a sette posti auto scoperti, in Via Noto 6. (All. 1-11).

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 1 luglio 2019 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizi Catastali risulta quanto segue.

Beni intestati a:

ASSOCIATE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede a Roma (RM),

codice fiscale 03012190587, per il diritto di proprietà, per l'intero.

Comune di Milano (MI), Foglio **608**:

- Mappale **393**, subalterno **6**, via Noto n. 6, P-T, zona censuaria 3, categoria D/7,

R.C.E. 12.446,61;

- Mappale **393**, subalterno **21**, via Noto n. 6, P-T, zona censuaria 3, categoria C/6,

classe 5, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, R.C.E. 55,73;

- Mappale **393**, subalterno **704**, via Noto n. 6, P-T, zona censuaria 3, categoria C/6,

classe 5, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, R.C.E. 51,44;

- Mappale **393**, subalterno **705**, via Noto n. 6, P-T, zona censuaria 3, categoria C/6,

classe 5, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, R.C.E. 51,44;

- Mappale **393**, subalterno **706**, via Noto n. 6, P-T, zona censuaria 3, categoria C/6,

classe 5, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, R.C.E. 51,44;

- Mappale **394**, subalterno **9**, via Noto n. 6, P-T, zona censuaria 3, categoria C/6,

classe 5, consistenza mq. 12, superficie catastale totale mq. 12, R.C.E. 51,44.

Beni erroneamente intestati a:

██████████ nella persona del proprio presidente, con sede a ██████████

codice fiscale ██████████ per il diritto di proprietà, per l'intero. (vedi Relazione

notarile ventennale All. 6).

Comune di Milano (MI), Foglio **608**:

- Mappale **393**, subalterno **28**, via Noto n. 6, P-T, zona censuaria 3, categoria C/6,

classe 5, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, R.C.E. 55,73;

- Mappale **393**, subalterno **29**, via Noto n. 6, P-T, zona censuaria 3, categoria C/6,

classe 5, consistenza mq. 13, superficie catastale totale mq. 13, R.C.E. 55,73.

E' ricompresa la comproprietà pro quota millesimale delle parti comuni del complesso

immobiliare e, in particolare, della cabina elettrica (mappale **395**, subalterno **1**) e del locale

quadri elettrici (mappale **395**, subalterno **2**) di cui, l'ASSOCIATE - SOCIETA' A

RESPONSABILITA' LIMITATA risulta intestataria parziale in ditta catastale. Per

l'individuazione delle parti comuni del complesso immobiliare si rinvia all'allegato elaborato

planimetrico ultimo in atti catastali (All. 4).

Le aree di sedime del complesso immobiliare, unitamente alle aree scoperte di pertinenza,

sono distinte al catasto terreni al foglio 608 con i mappali 393 (di mq. 3.423), 394 (di mq. 2.576), 395 (di mq. 37) e 396 (di mq. 00).

L'attuale mappale 393 deriva dal frazionamento del mappale 393 di mq. 4.603 (variazione del 13 giugno 2003) nei mappali 393 (di mq. 3.423) e 428 (di mq. 1.180).

Comproprietà pro quota millesimale pari a 250/1000 del mappale 428 del foglio 608 tra le unità sub 6, 7, 8, 9, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29.

Dalla Relazione ventennale notarile (All 6):

“Piena ed esclusiva proprietà dell'area di terreno, priva di sovrastanti edifici, distinta al catasto terreni come segue:

Comune di Milano Foglio 608 Mappale 428, qualità ENTE URBANO, di are 11 e centiare 80. L'attuale mappale 428 deriva dal frazionamento del mappale 393 di mq. 4.603 (variazione del 13 giugno 2003) nei mappali 393 (di mq. 3.423) e 428 (di mq. 1.180).

OSSERVAZIONI: il mappale 428 sembrerebbe coincidere con la corte condominiale mappale 393, subalterno 1. A parere di chi scrive, il citato frazionamento del mappale 393 (variazione del 13 giugno 2003) nei mappali 393 e 428 presentato al catasto terreni non è stato recepito al catasto fabbricati venendosi così a creare un disallineamento delle mappe. ... Naturalmente, questa è una valutazione di scrive sulla base delle risultanze delle ispezioni ipocatastali; occorreranno un rilievo in loco da parte d'un tecnico e la conseguente variazione catastale”.

L'attuale mappale 394 deriva dal frazionamento del mappale 394 di mq. 2.800 (variazione del 13 giugno 2003) nei mappali 394 (di mq. 2.576) e 429 (di mq. 224).

I mappali 393 (di mq. 4.603), 394 (di mq. 2.800), 395 (di mq. 37) e 396 (di mq. 00), derivano dal frazionamento del mappale 386 (di mq. 7.440), a sua volta derivante dal mappale 110 (di mq. 7.440).

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

Il Lotto 16 confina a nord con il sub 8 e il mappale 428, ad ovest, a sud e ad est con il mappale 428, salvi.

4. PROPRIETÀ

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

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto 16 da valutare fa parte di un insediamento artigianale/terziario identificato al Catasto al foglio 608 mappali 393, 394, 395, 396, 428, 429 delimitato a sud dalla via Noto, ad est dai mappali 387 e 581, a nord dai mappali 581, 257, 397, 61, 330 e 60 e ad ovest dal mappale 104, salvo altri.

Il complesso, è costituito da un corpo di fabbrica a L di due piani fuori terra (corpi A e B) e da un blocco di 5 piani fuori terra e due piani interrati (corpo C). Il Corpo A è accessibile dalla via Noto tramite cancelli carraio e pedonale; i corpi B e C sono accessibili dalla Via Noto tramite un cancello pedonale ed uno carraio; i due piani di autorimesse interrate del corpo C sono accessibili da un terzo cancello carraio.

Vi è uniformità nei materiali e colori di finitura esterna, quali le pareti di tamponamento, gli infissi in alluminio, la recinzione, i portoni carrai e la tipologia di copertura.

Il Lotto 16 è al piano terreno del Corpo A, che è costituito da 4 unità immobiliari (sub 6, 7, 8 e 9) accessibili tramite due vani scala comuni, oltre alla proprietà esclusiva dell'area di parcheggio pertinenziale (mapp. 428).

L'accesso dall'area di parcheggio avviene tramite vano scala in comune (servito da



ascensore in disuso) con l'unità immobiliare sub 7 del piano primo.

L'unità immobiliare è composta di tre aree con diversa specializzazione funzionale:

- **Area uffici tecnici integrati** con accesso dal vano scala al piano terra, suddivisa in 5 locali di cui due privi di finestre esterne realizzati con pareti arredo, sono collegati tra loro da corridoio centrale. L'area è completata dal blocco servizi igienici, che è suddiviso in due parti ognuna con bagno e antibagno; una porta pedonale collega il corridoio con la zona laboratorio e vano di sicurezza. Gli uffici e il corridoio di distribuzione sono controsoffittati, hanno pavimento galleggiante ed altezza libera interna di m. 3,85; i bagni sono soffittati ad altezza di m. 2,40;
- **Area laboratori e vano di sicurezza** a cui si accede da una seconda porta dal vano scala al piano terra, suddivisa in quattro ambienti, due dei quali privi di finestre esterne con un piccolo bagno di servizio; I due locali di maggiori dimensioni hanno pavimento in cemento liscio ed altezza interna di m. 4,15; il vano di sicurezza ha pareti e il soffitto in cemento armato di notevole spessore, un' unica porta blindata di altezza interna di m. 2,50. Il quarto locale che ha accesso diretto dal vano scala in cui è presente un piccolo bagno di servizio è controsoffittato ed ha pavimento galleggiante;
- **Area laboratorio con transito mezzi:** trattasi di un unico vano della lunghezza di circa 60 m. e della larghezza di 7,40 m. accessibile ad automezzi dalla via Noto e dall'area di parcheggio retrostante l'edificio mediante portone carrabile; la parete est è illuminata da finestre e 4 porte finestre che consentono l'accesso ad un'area esterna recintata accessibile dalla via Noto con un cancello pedonale; è collegato con un portone carraio al locale adiacente dell'area sicurezza e con una porta pedonale all'Area uffici. Ha pavimento in cemento liscio e soffitto in lastre di cemento prefabbricato.

Finiture: L'edificio ha struttura in cemento armato prefabbricato, solai in lastre di cemento armato. Il vano scala e i pianerottoli sono pavimentati in linoleum a bolle.

Impianti: Non è stato possibile acquisire notizie certe sulle modalità di riscaldamento dell'edificio; non vi è un locale centrale termica adeguato ad un impianto centralizzato per le quattro unità immobiliari; nel lotto 16 è presente un impianto dismesso canalizzato ad aria; i gruppi termici sono probabilmente localizzati sulla copertura a cui non si è potuto accedere; la produzione di acqua calda sanitaria avviene con boiler elettrici nei locali bagno. Nei locali bagno sono presenti termosifoni a piastre in disuso; per le opere necessarie a rimettere in funzione l'impiantistica.

Il proprietario del sub 7 ha l'onere di consentire il passaggio fino sopra la copertura delle relative canalizzazioni con oneri e spese connessi a carico dell'Aggiudicatario.

E' presente un impianto di illuminazione con plafoniere a soffitto.

Il grado di conservazione del lotto oggetto di perizia ad un esame visivo appare sufficiente. Vi è la presenza di umidità in alcuni punti delle pareti esterne ed interne e umidità di risalita lungo le pareti. (All. 1, 9).

6. PROVENIENZA DEL BENE

Alla data del 01/07/2019 nei registri immobiliari risulta quanto segue.

- Con atto di compravendita ricevuto dal notaio dottor ██████████ il 13 aprile 2000 rep. 84249 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 15 maggio 2000 all'art. 16744, l'ASSOCIATE S.R.L., con sede a Roma (RM), codice fiscale (erroneamente indicato) 01149331009 ha comprato il diritto di **piena ed esclusiva proprietà** delle unità immobiliari urbane distinte con i subalterni 8, 9, 24, 25, 26, 27, **28 e 29**;

- Con atto di permuta ricevuto dal notaio dottor ██████████ il 24 giugno 2003 rep. 144306 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano -Territorio -

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 9 luglio 2003 all'art. 38582, l'ASSOCIATE

S.R.L., con sede a Roma (RM), codice fiscale 03012190587 ha acquistato il diritto di piena

ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari urbane distinte con i subalterni **704, 705 e 706**

del mappale **393** e con i subalterni **9, 10 e 11** del mappale **394**;

- Con atto di compravendita ricevuto dal notaio dottoressa [REDACTED] il 12 febbraio 1999

rep. 76655 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano -Territorio -

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 25 febbraio 1999 all'art. 5666,

l'ASSOCIATE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede a Roma (RM),

codice fiscale 030112190587 ha comprato, tra l'altro, il diritto di piena ed esclusiva

proprietà delle unità immobiliari urbane distinte con i subalterni **6, 7, 18, 19, 20, 21, 22 e 23**

del mappale **393**;

- Con atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio dottor [REDACTED]

[REDACTED] il 10 luglio 2003 rep. 144563 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio

Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 25

luglio 2003 all'art. 41807, il mappale **428** del foglio 608 è stato acquistato dall'ASSOCIATE

S.R.L. (vedi relazione notarile ventennale All. 6).

7. INDAGINE AMMINISTRATIVA

A seguito di richiesta di accesso atti il Comune di Milano ha comunicato:

- per l'immobile nulla figura in archivio per il decennio 2009-2019.

I seguenti fascicoli risultano archiviati, ma non sono stati messi a disposizione:

- fascicolo 7889/03 e il P. G. 1432.115/2001;

- atti di fabbrica il P. G. 36492.176/2000 e successive varianti che risultano a carico

dell'ufficio condono edilizio;

- pratica WF 7889/2003 (modifica scala esterna).

Il Comune di Milano ha messo a disposizione la seguente documentazione che, in assenza di

ulteriori evidenze, il perito ha assunto alla base della presente valutazione.

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità del Lotto 16 è stato costruito in forza

dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 3661 del 16/07/1996;
- Variante in corso d'opera art. 15 ex L. 47/85 del 27/10/1998 R.I. n. 012604 del 13/03/98;
- Variante in corso d'opera art. 15 ex L. 47/85 del 23/07/1999 R.I. n. 050055 del 12/11/98;
- Certificato di abitabilità N 118 del 27/06/2000.

(All. 7-8-9-10)

Calcolo dei parcheggi pertinenziali assegnati (All. 8bis):

Posti auto dell'attuale proprietà: nr. 18

In base alla L. 122/89 la superficie minima a parcheggio richiesta è il 10% della cubatura dell'unità Immobiliare.

Calcolo dell'area lorda (stallo + area di manovra) per posto auto:

Area di parcheggio A: mq. 1075

Area di parcheggio B: mq. 154

Area di parcheggio C: mq. 75

Sommano mq. 1.304 /18 posti auto= mq. 72,44

Calcolo Volume Sub 6:

S.L. x H = mq. 1.050 x 4,65 = mc. 4.882,50

Area lorda a parcheggio pertinenziale **richiesta**: mc. 4.882,50/10 = 488,25 mq.

Area lorda a parcheggio pertinenziale **assegnata**: 7 posti auto = mq 72,44 * 7 = mq. 507,08

I sette posti auto assegnati sono identificati con i sub 21, 28, 29, 704, 705, 706 del mappale 393 e il sub 9 del mappale 394.

Confrontando le planimetrie autorizzate con lo stato dei luoghi, si evidenzia che occorre regolarizzare alcune difformità edilizie (in particolare divisioni interne nel



laboratorio) mediante sanatoria con regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale,

con oneri e spese connessi, a carico dell'Aggiudicatario; si stima parametricamente che

i costi della predetta regolarizzazione ammonti a circa 5.000 € (All 13)

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'alloggio facente parte del Lotto 16.

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

COMUNI, SERVITU'

Alla data dell'1 luglio 2019, e nel ventennio ispezionato, dai registri immobiliari

dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Milano 1, gravano le seguenti formalità:

1) atto d'identificazione di area trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio

Provinciale di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 3

agosto 1995 all'art. 20676, stipulato tra [REDACTED] e il [REDACTED]

[REDACTED] con atto ricevuto dal

notaro dottor [REDACTED] il 17 luglio 1995 rep. 49545.

Il Lotto 16 in esame ha parti comuni con terzi.

Le aree identificate al N.C.E.U.: Foglio **608**, particella **393**:

- sub **1**: BCNC CORTILE COMUNE AI SUBB. DAL 6 AL 37;

- sub **2**: BCNC VANO SCALA COMUNE AI SUBB. DAL 6 AL 7.

Le aree identificate al N.C.E.U.: Foglio **608**, particella **394**:

- sub **1**: BCNC CORTILE COMUNE AI SUBB. DAL 2 AL 23.

Con atto di permuta ricevuto dal notaro dottor [REDACTED] il 24 giugno 2003 rep.

144306 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano -Territorio -

Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 il 9 luglio 2003 all'art. 38582, l'ASSOCIATE

S.R.L., con sede a Roma (RM), codice fiscale 03012190587 ha acquistato il diritto di piena

ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari urbane distinte con i subalterni 704, 705 e 706

del mappale 393 e con i subalterni 9, 10 e 11 del mappale 394.

OSSERVAZIONI: nella "Sezione D - Ulteriori informazioni" della nota di trascrizione è

riportato quanto segue "SONO PARTI COMUNI CONDOMINIALI TUTTI I BENI

COMUNI AI SENSI DELL'ART. 1117 CODICE CIVILE, I BENI INDICATI CON I

SUBALTERNI 1, 2, 3, 4 E 5 DEL MAPPALE 393 E 1 DEL MAPPALE 394 E 1, 3 E 4

DEL MAPPALE 396, QUESTI ULTIMI UNICAMENTE CON LE UTILITA' PREVISTE

DALLA PLANIMETRIA PER DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE DEI

SUBALTERNI DI CUI INFRA; - SONO INOLTRE BENI COMUNI ALL'INTERO

COMPLESSO I SUBALTERNI 1 E 2 DEL MAPPALE 395; - AI FINI

DELL'IDENTIFICAZIONE GRAFICA DELL'INTEROCONDOMINIO DEL QUALE

FANNO PARTE I BENI COMPRAVENDUTI CON IL TRASCRIVENDO ATTO LE

PARTI FANNO PIENO ED ESPRESSO RIFERIMENTO ALLA PLANIMETRIA PER LA

DIMOSTRAZIONE DELLA SUDDIVISIONE DEI SUBALTERNI CHE TROVASI,

ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "D" AL CITATO ATTO IN DATA 12 FEBBRAIO

1999 N. 76655/1388 DI REP. DOTTORESSA ██████████ NOTAIO IN AREZZO;

- I BOXES COSTRUITI IN ESUBERO RISPETTO LE SUPERFICI DI LEGGE,

POTRANNO ESSERE LIBERAMENTE VENDUTI A NON PROPRIETARI DI ALTRI

BENI CONDOMINIALI; - I POSTI AUTO, SONO, COME PER SENTENZE DELLA

CORTE DI CASSAZIONE SEZIONI UNITE, PERTINENZIALI AI BENI

CONDOMINIALI CON DESTINAZIONE DIVERSA DAI BOXES; - LA PARTE

VENDITRICE CONFERMA LA PIENA CONFORMITA DEI BENI IN CONTRATTO

ALLA CONCESSIONE EDILIZIA SOTTO CITATA E SUE VARIANTI IN CORSO

D'OPERA; - LA PARTE VENDITRICE DICHIARA LA PERFETTA CONFORMITA

DEGLI IMPIANTI RELATIVI AI BENI IN CONTRATTO ALLA VIGENTE

NORMATIVA; - LA PARTE VENDITRICE SI RISERVA IL DIRITTO DI

FRAZIONARE IL MAPPALE 393 IN DUE PARTI IN MODO DA POTER ASSEGNARE

IN PROPRIETA ESCLUSIVA L'AREA POSTA A NORD E AD OVEST DEI

SUBALTERNI 6 E 8 DEL MAPPALE 393 STESSO; - LE AREE DETERMINATE DA

DETTO FRAZIONAMENTO RESTERANNO PERALTRO GRAVATE DA SERVITU DI

TRANSITO DEI MEZZI DI SOCCORSO A FAVORE DELL'INTERO COMPLESSO

CONDOMINIALE, NONCHE DA SERVITU DI TRANSITO PER MEZZI PESANTI A

FAVORE DEI PROPRIETARI DEI SUBALTERNI 16 E 14 DEL MAPPALE 393".

(All. 4 e 6).

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 18 alla data del 12/02/2020 risulta libero e nella disponibilità della proprietà.

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,

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 le seguenti tipologie edilizie situate a Milano (MI), fascia

Periferica/MAROCCHETTI, VIGENTINO, CHIESA ROSSA, Codice zona: D18,

microzona 40 con caratteristiche simili alla zona ove è ubicato il lotto 16:

- per edifici ad uso Laboratorio (All. 12).

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 acc. diretti: 1.016,00 mq 100% = 1.016,00 mq

SOMMANO SLV **1.016,00 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 16 (All. 12), si assume come tipologia quella relativa ai

Laboratori tipici in stato conservativo "NORMALE" con valore di mercato pari a € 950 al

mq. di SLV (VU: valore medio del range).

Valore: SLV x "VU" = mq. 1.016.00 x (950 €/mq) = € 965.200,00

Si applica un deprezzamento del valore precedentemente calcolato, forfetariamente e

parametricamente stimabile nella percentuale pari al 10%, che deriva dallo stato di

conservazione e dalla necessità di regolarizzare alcune difformità indicate nel precedente

Capitolo 7, da cui si ricava:

Valore dell'immobile ridotto: € 965.200 x 0,90 = € 868.680,00

Valore 3 posti auto forfetariamente stimato: € 20.000,00 x 7 (posti auto) = € 140.000,00

Valore complessivo del Lotto 18: = €. 1.008.680,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO €. 1.010.000,00

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: €. 1.010.000,00

* * *

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

Con osservanza,

Imola, li 18/02/2020.

Il tecnico valutatore:

(Arch. Francesco Remondini)

Allegati:

- All. 1 - Planimetria indicante la consistenza del bene oggetto di stima;
- All. 2 - Visure catastali;
- All. 3 - Estratto di mappa catastale;
- All. 4 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni;
- All. 5 - Planimetrie catastali;
- All. 6 - Relazione notarile ventennale;
- All. 7 - Concessione edilizia n. 3661 del 16/07/1996 (stralcio);
- All. 8 - Variante in corso d'opera art. 15 ex L. 47/85 del 27/10/1998 R.I. n. 012604 del

13/03/98 (stralcio);

All. 8bis - Calcolo dei parcheggi pertinenziali L. 122/89;

All. 9 - Variante in corso d'opera art. 15 ex L. 47/85 del 23/07/1999 R.I. n. 050055 del

12/11/98 (stralcio);

All. 10 - Certificato di abitabilità N. 118 del 27/06/2000;

All. 11 - Documentazione fotografica;

All. 12 - Valori OMI;

All. 13 - Elaborato planimetrico difformità edilizie.

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI IMOLA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

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

RG

N. 833/20

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

Cancelliere sottoscritto è personalmente presente il sig Francesco Remondini nato a

identificato a mezzo carta d'identità nr

rilasciata dal Comune di Imola in data 13/01/2011, 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

IL CANCELLIERE

Stampa circolare: COLOGNA DEGLI ARCHITETTI

Stampa circolare: UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI IMOLA

