

ORD.



PERIZIA DI STIMA

0 1 19 002869 691 7

LOTTO 5 – COSTITUITO DA UN EDIFICIO AD USO UFFICIO/MAGAZZINO

SITO IN VIA TUSCANESE SNC A VITERBO

LOTTO 5

Viterbo (VT)
Via Tuscanese
snc
Uffici/Magazzi
ni

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 ad uso magazzino in Viterbo (VT) in Via Tuscanese snc di proprietà ASSOCIATE S.R.L. in

A.S. alla data del 22/01/2020 di seguito anche denominato "Lotto 5".

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 5 da valutare ha una Superficie Lorda Vendibile (SLV) pari a mq. 1.127 mq. circa; è posto nel Comune di Viterbo, in un edificio ad uso uffici/magazzino, in parte a due piani e in parte ad un piano fuori terra con annessa area cortiliva pertinenziale di proprietà esclusiva, in Via Tuscanese snc. (All. 1-7).

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 27 giugno 2019 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo - 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 Viterbo (VT), Foglio **153:**

Mappale **88**, strada Toscanese SNC, P-T-1, zona censuaria 1, categoria D/8, R.C.E.

7.436,98, quale risulta dalla denuncia di variazione prot. n. 43947 del 30 marzo 1992 (in atto

dal 4 agosto 2000).

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

Il mappale 88 del foglio 153 di cui fa parte il Lotto 5 confina a nord con il mappale 83, ad est con i mappali 44 e 126, a sud con il mappale 130 e ad ovest con il mappale 128.

4. PROPRIETÀ

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

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto 5 da valutare fa parte di un insediamento artigianale/industriale a cui si accede da tre strade a fondo cieco che si diramano dalla Strada Tuscanese SP 2 al Km. 4+800; l'accesso principale al Lotto 5 avviene dalla diramazione centrale che è denominata anch'essa Strada Tuscanese; un accesso carraio secondario è posto sulla strada parallela.

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica ad uso uffici/magazzino, in parte a due piani e in parte ad un piano fuori terra con annessa area cortiliva pertinenziale di proprietà esclusiva. Sul confine sud del lotto è stata costruita una tettoia a protezione del parcheggio auto. La parte a due piani dell'edificio fronteggia la via Tuscanese; sul fronte principale è posto l'ingresso alla palazzina uffici che è stata realizzata con struttura in acciaio con tamponamento in pannelli di cemento prefabbricato; un secondo accesso è presente sul lato sud della palazzina. Il coperto è costituito da struttura reticolare in acciaio; anche il capannone adiacente ha struttura verticale, copertura e tamponamento analoga alla palazzina uffici.

La palazzina uffici è distribuita da una scala interna a due rampe; si segnala che al primo

	piano è presente un vano con servizio igienico annesso indicato in planimetria con la lettera	
	A che non ha riscontro nella planimetria dello stato legittimo.	
	Il capannone è suddiviso in più locali con destinazione deposito/magazzino cui si accede da	
	5 portoni carrai, che in parte sono stati bloccati per motivi di sicurezza; si segnala che sono	
	stati realizzati tre locali al primo piano indicati in planimetria Allegato 1 con le lettere B, C	
	e D accessibili con scale in acciaio che non hanno riscontro nella planimetria dello stato	
	legittimo. In tali locali nel corso del sopralluogo non è stato possibile accedere.	
	Facendo il raffronto tra i prospetti autorizzati e lo stato dei luoghi si segnala che vi sono	
	differenze per quanto riguarda le aperture sia nel numero che nella posizione; differisce	
	anche il profilo superiore della pannellatura di tamponamento nei prospetti est ed ovest.	
	Negli elaborati autorizzati non sono rappresentati:	
	- la tettoia in ferro a copertura del piazzale di parcheggio in confine sud del lotto;	
	- il locale caldaia magazzino addossato alla parete nord del piano terra della palazzina uffici	
	- un piccolo box prefabbricato posto a confine nord del lotto.	
	<u>Finiture:</u> L'immobile è tamponato in pannelli prefabbricati di cemento, gli infissi vetrati	
	sono in alluminio, i portoni sono costituiti da serrande a rullo in acciaio; le lattonerie sono in	
	lamiera preverniciata.	
	La scala interna alla palazzina è pavimentata in granito lucidato, i pavimenti sono in	
	ceramica; nei bagni è presente un rivestimento di ceramica. (All. 1, 7). Le porte interne sono	
	in legno tamburato; alcune pareti divisorie sono realizzate in vetro o vetrocemento; in	
	diversi ambienti è presente un controsoffitto in lastre di fibrogesso.	
	<u>Impianti:</u> L'impianto di riscaldamento centralizzato non è funzionante e in alcuni ambienti	
	della palazzina sono state installate pompe di calore con unità esterna.	
	<u>Il grado di conservazione</u> del lotto oggetto di perizia ad un esame visivo appare scarso, sia	
	nelle parti strutturali, nelle finiture esterne, negli infissi e nelle finiture interne.	

Inoltre vi è la presenza di umidità in alcuni punti delle pareti esterne ed interne e infiltrazioni localizzate di acque meteoriche dal coperto. (All. 1, 7).

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 9 aprile 1982 rep. 26025 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 7 maggio 1982 all'art. 4814, ASSOCIATE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA ha acquistato l'immobile. (vedi relazione notarile ventennale All. 5).



7. INDAGINE AMMINISTRATIVA

La richiesta di accesso agli atti al Comune di Viterbo è stata fatta sulla base degli estremi catastali non disponendo di estremi di protocollo di autorizzazioni/concessioni; su richiesta dell'ufficio tecnico comunale i dati catastali sono stati integrati con una 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 come stato autorizzato:**

- Licenza edilizia 835/73 del 13/04/1974;
- Concessione edilizia 604/77 del 22/12/1978 in variante alla 835/73;
- Voltura n. 396/83 del 13/04/1983 in cui Associate Srl subentra come titolare della Concessione Edilizia n. 604/77;
- Verbale di collaudo opere in acciaio e Cemento armato del 26/09/1983;
- Agibilità del 24/12/1983.

La pratica 396/83, in assenza di ulteriori evidenze documentali, viene assunta come stato legittimo. (All. 6)

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

03012190587, per la somma di euro 735.000,00, a garanzia d'un debito di euro

715.000.000,00 (non sono date indicazioni sulla natura del credito nella nota d'iscrizione),

concessa con atto ricevuto dal notaio dottor [REDACTED] il 7 ottobre 2016 rep.

15609. (All. 5).

Il Lotto 5 in esame non ha parti comuni.

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,

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 simili 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 capannoni tipici, situati a Viterbo (VT), fascia Extraurbana/ZONA AGRICOLA Codice zona: R2, microzona 7 con caratteristiche simili alla zona ove è ubicato il lotto 5. (All. 8)

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

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
2746
ARCHITETTO
REMONDIANI
FRANCESCO



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 (uffici): 370,00 mq 100% = 370,00 mq

SOMMANO SLV 370,00 mq

ambienti principali e accessori diretti (capannone): 757,00 mq 100% = 757,00 mq

SOMMANO SLV 757,00 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 5 (All. 8), si assume come tipologia:

- valutata la conformazione dell'edificio, per gli uffici, essendo assenti nella macrozona di riferimento valori per tale destinazione d'uso, quella relativa ai capannoni tipici in stato conservativo "NORMALE" con valore di mercato pari a € 450 al mq. di SLV (V1: valore massimo del range);

- per il capannone quella relativa ai capannoni tipici in stato conservativo "NORMALE" con valore di mercato pari a € 300 al mq. di SLV (V2: valore minimo del range).

Valore Uffici: $SLV\ uffici \times "V1" = mq. 370,00 \times (450\ €/mq) = € 166.500,00.$

Valore capannone: $SLV\ capannone \times "V2" = mq. 757,00 \times (300\ €/mq) = € 227.100,00.$

Valore complessivo Lotto 5: = € 393.600,00

Si applica un deprezzamento del valore unitario del Lotto 5, forfetariamente e

parametricamente stimabile nella percentuale pari al 20%, che deriva dalla vetustà dell'immobile e dallo stato di conservazione scarso, 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 complessivo dell'immobile: 393.600,00 €.

Valore complessivo dell'immobile ridotto: €. 393.600,00x 0,80 = €. 314.880,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO €. 315.000,00

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: €. 315.000,00

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

Con osservanza,

Imola, li 05/02/2020.

Il tecnico valutatore:

Allegati:

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

All. 2 - Visura catastale;

All. 3 - Estratto di mappa catastale;

All. 4 - Planimetria catastale;

All. 5 - Relazione notarile ventennale;

All. 6 - Voltura di concessione edilizia n. 396/83 del 13/04/1983 (stralcio);

All. 7 - Documentazione fotografica;

All. 8 - 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. 841/20

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

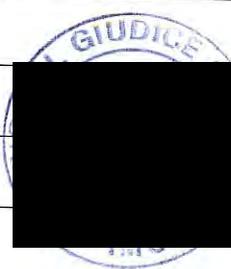
ammonizioni di legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula:

"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

IL CANCELLIERE



[REDACTED SIGNATURE]

[REDACTED SIGNATURE]

COGNOME