



PERIZIA DI STIMA

LOTTO 2 – COSTITUITO DA UN EDIFICIO AD USO MAGAZZINO SITO IN VIA

TUSCANESE SNC A VITERBO

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

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 2".

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

LOTTO 2
Viterbo (VT)
Via Tuscanese snc
Magazzino

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 2 da valutare ha una Superficie Lorda Vendibile (SLV) pari a mq. 307 circa; è posto nel Comune di Viterbo e trattasi di edificio ad uso magazzino, 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 **113**, strada Toscanese SNC, P-T, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 295, superficie catastale totale mq. 409, R.C.E. 685,60 (così sin

dall'impianto meccanografico del 30 giugno 1987).

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).

3. CONFINI

Il mappale 113 del foglio 153 (Lotto 2) confina a nord con il mappale 299, ad est con i mappali 128 e 197, a sud con il mappale 112 e ad ovest con il mappale 143.

4. PROPRIETÀ

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

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto 2 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 al Lotto 2 avviene dalla diramazione centrale che è denominata anch'essa Strada Tuscanese.

Attraverso l'area cortiliva in parte ghiaia e in parte in asfalto ha accesso anche il fabbricato confinante, accatastato con il mappale 143. L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica ad uso magazzino, ad un piano fuori terra con annessa area cortiliva pertinenziale di proprietà esclusiva. L'edificio costituito da unico ambiente ha muratura perimetrale a due teste intonacata su entrambe le facce; nel corso del sopralluogo non è stato possibile verificare se la struttura sia costituita da muratura portante o telaio in cemento armato.

Il coperto ha struttura in latero-cemento con catene in ferro; l'accesso avviene mediante due portoni ricavati nelle pareti sud ed est; le finestre hanno telaio in ferro verniciato; il coperto è in tegole di laterizio e le lattonerie sono in lamiera.

Impianti: E' priva di impianto di riscaldamento, mentre è presente impianto di

illuminazione.

Il grado di conservazione del lotto oggetto di perizia ad un esame visivo appare sufficiente, anche se vi è la presenza di

umidità in alcuni punti delle pareti (All. 1, 7).

6. PROVENIENZA DEL BENE

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

Con atto di compravendita autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio dottor ██████████ il 30 settembre 2002 rep.

39701 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

il 6 novembre 2002 all'art. 12318, 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:**

- SCIA n. 26/2019 del 28/01/2019. (All. 6) **Confrontando le planimetrie autorizzate con lo stato dei luoghi, si**

evidenzia che occorre regolarizzare alcune piccole difformità mediante sanatoria con spese 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 2.

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 Viterbo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 luglio 2006 all'art. 2300, a favore della [REDACTED], contro [REDACTED], contro l'ASSOCIATE - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede a Roma (RM), codice fiscale 03012190587, per la somma di 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 Viterbo - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25 ottobre 2016 all'art. 2091, a favore della [REDACTED], contro l'ASSOCIATE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, con sede a Roma (RM), codice fiscale 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.

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

Il Lotto 2 in esame non ha parti comuni.

Lungo il confine sud dell'area cortiliva sarà costituito diritto permanente di passaggio carraio e pedonale a favore del mappale 143 per una larghezza di 5 m. a cura e spese della proprietà confinante.

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 superficiaria. In considerazione dell'attuale situazione di recessione del mercato, che coinvolge maggiormente le aree fabbricabili e gli edifici ad uso magazzino 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 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 2. (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 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 (capannone): 307,00 mq 100% = 307,00 mq

Totale SLV 307,00 mq

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie allegate ai titoli edilizi 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 2 (All. 8), si assume come tipologia quella relativa ai capannoni tipici in stato conservativo "NORMALE" con valore di mercato pari a €. 300 al mq. di SLV ("VU" - valore minimo del range).

$SLV \text{ capannone} \times "VU" = mq. 307,00 \times (300 \text{ €/mq}) = \text{€} 92.100,00.$

Si applica un deprezzamento del valore unitario del Lotto 2, forfetariamente e parametricamente stimabile nella percentuale pari al 20%, che deriva dall'assenza dell'accesso agli atti, 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 dell'immobile: 92.100,00 €.

Valore dell'immobile ridotto: $\text{€} 92.100,00 \times 0,80 = \text{€} 73.680,00$

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO € 74.000,00

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: € 74.000,00

* * *



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

Con osservanza,

Imola, li 07/02/2020.

Il tecnico valutato

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 - SCIA n. 26/2019 del 28/01/2019 (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. 838/20

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

Cancelliere sottoscritto è personalmente presente illa sig 


, 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





