



**PERIZIA DI STIMA**

**LOTTO 4 – COSTITUITO DA PORZIONE DI CAPANNONE AD USO**

**MAGAZZINO SITO IN VIA TUSCANESE SNC A VITERBO**

<b>LOTTO 4</b>
<b>Viterbo (VT)</b>
<b>Via Tuscanese snc</b>
<b>Magazzino</b>

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 4".

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]

[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 4 da valutare ha una Superficie Lorda Vendibile (SLV) pari a mq. 439 circa; è posto nel Comune di Viterbo, in un edificio ad uso magazzino, ad un piano fuori terra con annessa area cortiliva pertinenziale di proprietà esclusiva, in Via Tuscanese snc. (All. 1-6).

## 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 **75**, subalterno **5** (il magazzino), graffato con il mappale **175** (la corte), strada

Toscanese SNC, P-T, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 436,

superficie catastale totale mq. 450, R.C.E. 1.373,57.

L'area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva è distinta al catasto terreni come segue:

Comune di Viterbo (VT), Foglio **153**: mappale **175**, qualità ENTE URBANO, di are 11 e centiare 20. **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**

I mappali 75 e 175 del foglio 153 di cui fa parte il Lotto 4 confinano ad est con il mappale 124, a nord con acque demaniali e il mappale 159, ad ovest con locali dello stesso capannone di altra proprietà e mappale 174, a sud con il mappale 151.

### **4. PROPRIETÀ**

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

### **5. DESCRIZIONE DEL BENE**

Il Lotto 4 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 4 avviene dalla diramazione centrale che è denominata anch'essa Strada Tuscanese.

Al termine della strada di lottizzazione è situato l'accesso al piazzale individuato con il

mappale 174 attraverso cui si ha l'accesso carraio al mappale 175 di proprietà esclusiva. Nel

corso del sopralluogo si è potuto constatare che automezzi di ██████ sono parcheggiati

sull'area individuata al Catasto con i mappali 85 e 124 del foglio 153 di altra proprietà.

L'edificio è costituito da un capannone prefabbricato a due campate suddiviso in due locali

principali non comunicanti entrambi con accesso carraio dal piazzale. A protezione dei due

accessi sul lato est è stata collocata una pensilina con struttura in ferro. Nel locale a nord

sono stati realizzati tre piccoli locali rispettivamente ad uso ufficio, bagno e spogliatoio con altezza inferiore a m. 2,50.

Finiture: La struttura del capannone è costituita da pilastri in cemento armato prefabbricato, da tamponamento in pannelli di cemento armato vibrato montati verticalmente. E' presente un controsoffitto ad altezza 5,00 m. in eternit che non consente di esaminare la struttura di copertura; gli infissi vetrati sono in alluminio, i portoni sono costituiti da ante scorrevoli in acciaio in parte traslucide. La pavimentazione è in cemento industriale; la parete divisoria dei due locali principali è in muratura di cemento.

I box uffici/bagno/spogliatoio sono stati realizzati mediante setti leggeri.

Impianti: L'edificio appare privo di impianto di riscaldamento/raffrescamento; è presente impiantistica di base sia elettrica che idraulica.

Il piazzale esterno è pavimentato in parte in asfalto ed in parte in cemento industriale.

Il grado di conservazione del lotto oggetto di perizia ad un esame visivo appare insufficiente, sia nelle finiture esterne, che negli infissi e nelle finiture interne.

Inoltre vi è la presenza diffusa di umidità sulle pareti esterne ed interne e infiltrazioni localizzate di acque meteoriche dal coperto. (All. 1, 6).

## 6. PROVENIENZA DEL BENE

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

Con atto ricevuto dal notaio dottor [REDACTED] il 9 novembre 1999 rep. 46799 e trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare il 6 agosto 2012 all'art. 8911, 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.

Nonostante ciò il Comune non ha messo a disposizione alcuna documentazione, non avendo rinvenuto alcun atto amministrativo afferente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia: l'accesso agli atti non è stato pertanto possibile.

Ai sensi dell'art 173bis del CPC, alla luce delle predette risultanze, si declina ogni responsabilità sulla regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto di perizia: in assenza di accesso agli atti non è stato possibile verificare la conformità tra stato di fatto e stato autorizzato; pertanto le eventuali regolarizzazioni delle difformità esistenti andranno sanate mediante i necessari titoli abilitativi, laddove conseguibili, con oneri e spese connessi, non quantificabili, a carico dell'Aggiudicatario.

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 4.

#### 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  
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.





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 riagggregazione 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 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 4. (All. 7)

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): 439,00 mq 100% = 439,00 mq

**Totale SLV** **439,00 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 4 (All. 7), 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).

$SLV \text{ capannone} \times "VU" = \text{mq. } 439.00 \times (300 \text{ €/mq}) = \text{€. } 131.700,00.$

Si applica un deprezzamento del valore unitario del Lotto 4, forfetariamente e parametricamente stimabile nella percentuale pari al 30%, 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: 131.700,00 €.

Valore dell'immobile ridotto: €. 131.700,00 x 0,70 = €. 92.190,00

**VALORE DI MERCATO ARROTONDATO €. 93.000,00**

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: €. 93.000,00**

\* \* \*

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 - Documentazione fotografica;

All. 7 - Valori OMI.

