

PERIZIA ESTIMATIVA DEI BENI DI PROPRIETA'

**Società SIMAR s.a.s. di Bigoni Edoardo Ciro & C.
con sede in Costa Volpino (BG) Via Cesare
Battisti, 22.**

1 - IMMOBILI SITI IN COMUNE DI

2 - IMMOBILI SITI IN COMUNE DI

3 - IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BUSTO ARSIZIO (VA)

ALLEGATI:

- **A - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- **B - DOCUMENTAZIONE CATASTALE**
- **C - ELENCO GRAVAMI E FORMALITA'**



**LUCA
SCABURRI
ARCHITETTO**

INCARICO

Il sottoscritto architetto Luca Scaburri con studio in Spinone al lago (BG) via Nazionale 30, iscritto all' Ordine degli Architetti della Provincia di Bergamo al n. 2128, su incarico della società SIMAR s.a.s. di Bigoni Edoardo Ciro & C. con sede in Costa Volpino (BG) Via Cesare Battisti, 22 con codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro Imprese di Bergamo n. 01794740165, R.E.A. n. 237535, ha provveduto alla redazione della seguente perizia di stima, atta a determinare il più probabile valore di mercato dei beni, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto d'incontro tra domanda e offerta e che lo scrivente a seguito dell'espletamento di necessarie indagini preliminari si ritiene in grado di redigere.

La seguente relazione peritale è così composta:

1 - immobili siti in Comune di

- 1.a) individuazioni
- 1.b) provenienza;
- 1.c) individuazione urbanistica;
- 1.d) individuazione catastale;
- 1.e) iter amministrativo;
- 1.f) stato di consistenza e finitura;
- 1.g) metodologia valutativa;

2 - immobili siti in Comune di

- 2.a) individuazione beni periziati;
- 2.b) provenienza;
- 2.c) individuazione urbanistica;
- 2.d) individuazione catastale;
- 2.e) iter amministrativo;
- 2.f) stato di consistenza e finitura;
- 2.g) metodologia valutativa;

3 - immobili siti in Comune di Busto Arsizio (Va):

- 3.a) individuazione beni periziati;
- 3.b) provenienza;
- 3.c) individuazione urbanistica;
- 3.d) individuazione catastale;
- 3.e) iter amministrativo;
- 3.f) stato di consistenza e finitura;
- 3.g) metodologia valutativa;

4 - Riepilogo e conclusioni

- 4.a) limiti della presente relazione;
- 4.b) conclusioni;

Allegati:

- A - Documentazione fotografica
- B - Documentazione catastale
- C - Elenco gravami e formalità

Oggetto: INVENTARIO E VALUTAZIONE BENI IN CAPO ALLA SOCIETA'
Nominativo: **Soc. Simar sas di Bigoni Edoardo Ciro & C.**

1 IMMOBILI SITI IN COMUNE DI COSTA VOLPINO (BG)

1.a) INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI

1.d) INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Dott. Arch. Scaburri Luca
24060 Spinone al Lago (Bg) via Nazionale, 30
tel-fax 035-810470. E.mail:scaburri.luca@archiworldpec.it

Oggetto: INVENTARIO E VALUTAZIONE BENI IN CAPO ALLA SOCIETA'
Nominativo: **Soc. Simar sas di Bigoni Edoardo Ciro & C.**

... 10 ...

Dott. Arch. Scaburri Luca
24060 Spinone al Lago (Bg) via Nazionale, 30
tel-fax 035-810470. E.mail: scaburri.luca@archiworldpec.it

Oggetto: INVENTARIO E VALUTAZIONE BENI IN CAPO ALLA SOCIETA'
Nominativo: **Soc. Simar sas di Bigoni Edoardo Ciro & C.**

Dott. Arch. Scaburri Luca
24060 Spinone al Lago (Bg) via Nazionale, 30
tel-fax 035-810470. E.mail: scaburri.luca@archiworldpec.it

Oggetto: INVENTARIO E VALUTAZIONE BENI IN CAPO ALLA SOCIETA'
Nominativo: Soc. Simar sas di Bigoni Edoardo Ciro & C.

2 IMMOBILI SITI IN COMUNE DI [REDACTED]

2.a) INDIVIDUAZIONE DEI BENI PERIZIATI

L'immobile principale oggetto di stima è ubicato in comune di [REDACTED] zona semicentrale al centro abitato di [REDACTED] e nelle vicinanze del comune di Bergamo, in zona completamente urbanizzata, tale immobile è posto al piano terzo, attualmente vuoto con destinazione catastale ad uso laboratorio, della superficie lorda di circa [REDACTED] oltre a n. sei posti auto scoperti posti a piano terreno e due posti auto coperti al piano interrato.

OMISSIS

Dott. Arch. Scaburri Luca
24060 Spinone al Lago (Bg) via Nazionale, 30
tel-fax 035-810470. E.mail: scaburri.luca@archiworldpec.it

2.h) METODOLOGIA VALUTATIVA

Considerato che il fabbricato per una migliore rivalutazione deve essere trasformato in residenziale, e quindi soggetto ad una ristrutturazione, per la stima si è proceduto all'applicazione di analisi indiretto.

Assunto il valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vf) e deducendo da questo tutti i costi di ristrutturazione del fabbricato esistente, è possibile determinare il suo valore. Viene indicato col simbolo (er) il valore del fabbricato esistente espresso in mq.

Va inoltre considerato che una iniziativa imprenditoriale comporta il rischio di impresa che deve essere compensato con un adeguato profitto a cui è da sommarsi anche il costo delle risorse economiche per l'investimento. L'insieme del costo del denaro e dell'utile (U) costituisce una variabile di non facile determinazione che si ritiene essere considerata nella misura del 15% del valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vf). I costi di ristrutturazione del fabbricato, rapportati ad un'unica unità di riferimento: Costi accessori (Ca) relativi a costi di urbanizzazione comprendendosi anche gli oneri accessori e i costi tecnici, valutati in €

Costi di ristrutturazione (Cr) valutati in € 1200,00 al mq.

Costi relativi alla locazione del denaro (U)

Valore medio di mercato del fabbricato realizzabile (Vf)

Atteso che in riferimento ai valori medi di mercato corrente in zona, il prezzo per unità immobiliari di caratteristiche medie oscilla tra 0 e 0 €. Mq, con una media di € mq.

Pertanto la formula è =

Da ciò il valore dell'esistente fabbricato è

Il valore dei posti auto scoperti, tenuto conto che trattasi di mera superficie di pavimento, si può stimare in €. 3000.00 cadauno, mentre il valore dei posti auto posti al piano seminterrato, non chiuse da murature ma semplicemente coperte da solaio, in () cadauna.

Utilizzando i valori sopra esposti, si può stimare l'intera proprietà in Gorle in:

€.

€.

€.

Totale arrotondato a

) da arrotondarsi in €.

3 IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BUSTO ARSIZIO

3.a) INDIVIDUAZIONE DEL BENE PERIZIATO

L'immobile oggetto di stima è ubicato in Comune di Busto Arsizio in Via della Concordia 1, in zona semi-centrale, completamente urbanizzata, tale immobile è posto al piano terra, adibito a negozio commerciale della superficie lorda di mq. 310,00 con piccola area pertinenziale di mq. 30.

3.b) PROVENIENZA

quanto alle unità immobiliari site in Comune di Busto Arsizio (VA); atto di conferimento in società in data 31 dicembre 2014 n.581/360 del notaio Angelo Bigoni, sopra meglio citato, trascritto a Milano 2 il 26 gennaio 2015 ai nn.6128/4281. Alla suddetta quanto in oggetto era pervenuto per acquisto dalla in forza di atto di compravendita in data 26 gennaio 2010 n.36795/19644 di rep. Notaio Maria Bufano, registrato a Milano 6 il 26 gennaio 2010 al n.1658 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 27 gennaio 2010 ai n.ri 7964/4102;

Alla suddetta quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto in data 23 dicembre 2002 n.29491/7279 di rep. Notaio Ignazio Leotta di Varese, registrato a Varese il 9

OMISSIS

gennaio 2003 ai n.87 serie 1V e trascritto a Milano 2 in data 27 dicembre 2002 nn. 166693/97156.

Alla quanto in oggetto era pervenuto per titoli anteriori al ventennio;

3.C) INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Catasto fabbricati in comune di Busto Arsizio (VA) sezione censuaria BU Foglio 16 mappale 8248 sub. 502 con mappale 11189 sub. 502 uniti e graffiati tra di loro P.T. cat. D/8 rend. Cat. €. 4.032,00

3D) ITER AMMINISTRATIVO

I fabbricati risultano essere stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente sono state rilasciate le seguenti Concessioni Edilizie:

- Licenza edilizia n.340/73 rilasciata in data 01/04/1974 prot. 43779
- SCIA del 11/11/2014 prot. 79986 per frazionamento
- CILA n.302/19 del 23/04/2019 prot. N. 0048756
- SCIA agibilità prot. n.0062514 del 29/05/2019

3.e) URBANISTICA:

per la seguente U.I., non è stata esperita una specifica verifica urbanistica in quanto la destinazione attuale a carattere commerciale non è suscettibile di modifiche.

3.f) STATO DI CONSISTENZA E DI FINITURA

Il fabbricato principale, al cui piano terra è posta l'unità immobiliare oggetto di perizia, risulta essere un edificio strutturato su tre piani, oltre al piano terra, in discreto stato di conservazione. L'unità immobiliare si presenta con impiantistica a norma, ad eccezione di alcuni adeguamenti necessari per ottenimento nulla Osta VVFF., ha pavimentazioni in calcestruzzo di tipo industriale e in piastrellatura per quanto riguarda arte di negozio, antistante la Via principale e in ceramica per gli uffici ed i servizi igienici. Serramenti in alluminio e ferro con vetrate termoisolanti. L'altezza totale interna del negozio è di circa metri, 4,50.

I locali hanno complessivamente tre vetrine sulla via principale e quattro sulla via privata secondaria, oltre naturalmente a portone di accesso

3.g) METODOLOGIA VALUTATIVA

Si è assunto come valore quello medio di mercato presente in zona per beni simili, nonché il valore della banca dati di parametro dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre 2022 Valore che stima gli immobili commerciali in discreto stato tra €. 1450-1600 al mq.

Considerato lo stato di finitura e conservazione degli immobili, nonché quello dell'ubicazione degli stessi in un contesto di scarsa centralità e commerciabilità, e con alcune opere di manutenzione da eseguire, si ritiene di applicare un correttivo in diminuzione al valore sopra indicato del 20% (venti per cento) assumendo come valore medio:

$((1450,00 + 1600,00) / 2) - 20\% = \text{€ } 1220,00 \text{ al mq.}$

Pertanto il valore di stima finale si può indicare in €. $(1220,00 \times 310,00) = \text{€ } 378.200,00$ (trecentosettantottomiladuecento/00) da arrotondarsi in €. **378.000,00** (trecentosettatottomila/00)

04 - RIEPILOGO

4.a) Limiti della presente relazione

La presente valutazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute e sulla base della documentazione fornitami, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che credo sia mio dovere segnalare, come di seguito riportato.

Tali aspetti dovranno esser quindi ulteriormente sviluppati ed analizzati in quanto non considerati nel presente lavoro:

- non sono state effettuate verifiche sulle strutture esistenti, ne sono state effettuate analisi del terreno per la determinazione della presenza di eventuali sostanze inquinanti e/o tossiche. Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto espressamente illustrato;
- i dati relativi alle consistenze sono stati desunti esclusivamente dalla documentazione fornitami. Per il computo della consistenza, il necessario criterio di prudenza ha indotto il sottoscritto a conteggiare una superficie "commerciale" che tenesse conto di tutte le superfici disponibili (vani, livelli e destinazioni d'uso) ridotte, ove necessario, con idonei coefficienti di apprezzamento o deprezzamento dell'effettivo spazio analizzato;
- ho preso visione della documentazione fornitami senza effettuare verifiche presso gli Enti competenti e pertanto non posso accertare nessuna responsabilità per quanto attiene a tali documenti, ad eccezione della documentazione catastale per la quale è stato possibile effettuare verifiche mediante l'accesso al portale internet dell'Agenzia del Territorio e reperire copia delle planimetrie catastali aggiornate;
- le indicazioni delle indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono a mio parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione ma, ciononostante, non posso escludere particolari situazioni di domanda e/o offerta a me non note, tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei parametri unitari scelti ed utilizzati come riferimento;
- nell'assunto che esclude errori procedurali e/o materiali dei competenti Enti e/o Amministrazioni, l'avvenuto rilascio di titoli edilizi e/o documentazione urbanistica ha presupposto, nelle mie considerazioni valutative, la regolarità e la legittimità di ogni eventuale atto prodromico e collegato;
- tutta la documentazione ricevuta, come eventuali notizie ed informazioni apprese dalla Proprietà e/o Committenza, sono state da me assunte come veritiere, complete e di perdurante validità;

Oggetto: INVENTARIO E VALUTAZIONE BENI IN CAPO ALLA SOCIETA'
Nominativo: Soc. Simar sas di Bigoni Edoardo Ciro & C.

4.b) Conclusioni e firma della relazione

Sulla scorta delle sopra indicate valutazioni, si può stimare che il valore dell'intera proprietà soc. SIMAR S.A.S. di Bigoni Edoardo Ciro & C. sia la seguente:

€.
Busto Arsizio € 378.000,00

Totale €.

(

A conclusione della relazione, alla luce dei controlli effettuati e delle considerazioni fatte e considerando le motivazioni espresse che hanno caratterizzato i criteri e le logiche delle diverse valutazioni, posso affermare che i valori inseriti nella presente valutazione appaiono sostanzialmente in linea con le quotazioni odierne di mercato.

Spinone al lago 20/07/2022

