



■ **Data della valutazione**

lunedì 15/03/2021

■ **Data del rapporto**

lunedì 15/03/2021

Perizia di stima

Unità immobiliari al civico n. 18 di via Trieste in San Giuliano Milanese (MI).

■ **Numero della pratica**

2021-16

■ **Richiedente valutazione**

Spett.le Dott. Baldini Corrado Commissario liquidatore di "UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Via MEUCCIO RUINI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE Tel. +390052207951

■ **Valutatore**

Geom. Alessandro Rizzi
Via CIRILLO MANICARDI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE
Tel. 0522506212



■ **Tipo di Valutazione**

Liquidazione coatta amministrativa

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

Perizia di stima degli immobili in proprietà alla società in liquidazione coatta amministrativa UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA.

"I Tigli - Alloggio e Autorimessa pertinenziale"

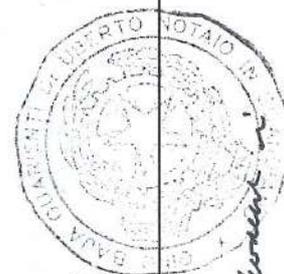
IDENTIFICATIVI CATASTALI:

SAN GIULIANO MILANESE:

ALLOGGIO E CANTINA FOGLIO 17 PARTICELLA 744 SUBALTERNO 21;
AUTORIMESSA FOGLIO 15 PARTICELLA 744 SUBALTERNO 42;

■ **Valore**

177.000,00 € Diconsi Euro centosettantasettemila





COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Appartamento e cantina subalterno 21

1	Appartamento Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)	
Classificazione	Appartamento	
Comune	SAN GIULIANO MILANESE	
Indirizzo	Via Trieste, 18	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 15 Part. 744 Sub. 21	
Superficie (m ²)	91,42	
Valore unitario (€/m ²)	1.772,04	
Valore di mercato (€)	162.000,00	

■ Lotto 02 - Autorimessa singola subalterno 42

1	Autorimessa - Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO	
Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale	
Comune	SAN GIULIANO MILANESE	
Indirizzo	Via Fratelli Rizzi, 5/B	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 15 Part. 744 Sub. 42	
Superficie (m ²)	8,52	
Valore unitario (€/m ²)	1.760,56	
Valore di mercato (€)	15.000,00	

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Via TRIESTE, 18 - SAN GIULIANO MILANESE (MI), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Appartamento Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di SAN GIULIANO MILANESE Comune Catastale di SAN GIULIANO MILANESE
Catasto Fabbricati
Fg. 15 Part. 744 Sub. 21 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 3, 5 vani, Rendita 438,99 €

2 Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale, sito in Via FRATELLI RIZZI, 5/B - SAN GIULIANO MILANESE (MI), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Autorimessa - Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2021.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di SAN GIULIANO MILANESE Comune Catastale di SAN GIULIANO MILANESE
Catasto Fabbricati



Fg. 15 Part. 744 Sub. 42 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 6, 16 m², Rendita 47,10 €

PREMESSA

La presente valutazione è stata redatta dal Geometra Rizzi Alessandro libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia al n°1668, con domicilio professionale presso lo studio tecnico "SGT ASSOCIATI Piccinini S. Gianferrari G. Rizzi A." in Reggio nell'Emilia via Cirillo Manicardi n°10, tel. 0522506212, fax. 0522516977, E-mail: alessandro@essegiti.com, PEC: alessandro.rizzi@geopec.it, C.F.: RZZLSN67D18L826G, su formale incarico ricevuto dal Dott. Baldini Corrado nato a Reggio Emilia in data 07.10.1973, C.F. BLD CRD 73R07 H223T, in qualità di Commissario liquidatore di UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE, con sede a Reggio Emilia in Via Meuccio Ruini n. 10, C.F. e P.IVA 00301010351, proprietaria delle unità immobiliari oggetto della presente allo scopo della determinazione del più probabile Valore di Mercato.

Compendio:
I Tigli

Ubicazione:
Regione Lombardia
Provincia Milano
Comune San Giuliano Milanese
Posizione Capoluogo
Indirizzo: via Trieste n. 18 e via F.lli Rizzi 5/B

Contesto urbano:
Le unità immobiliari risultano ubicate all'interno dell'intervento immobiliare denominato "I Tigli" posto tra via Trieste e via F.lli Rizzi in comune di San Giuliano Milanese (MI).

Conformazione plani-volumetrica

L'intervento immobiliare denominato "I Tigli", ha previsto, attraverso la realizzazione di un edificio pluripiano con due livelli interrati e cinque livelli fuori terra, la sostituzione dei precedenti corpi di fabbrica esistenti posti in via Trieste in comune di San Giuliano Milanese (MI).

Il progetto immobiliare, risulta costituito da tre negozi, trentuno unità abitative con cantine, trentasei autorimesse suddivise tra i due livelli interrati oltre a locali tecnici e accessori a servizio della residenza e degli spazi commerciali. Trattandosi di una sostituzione di precedenti volumi edificati, lo sviluppo del nuovo edificio è avvenuto tramite una articolata pianta architettonica, che vede la presenza di fabbricati limitrofi in aderenza e accessi all'edificio in parte da via Trieste, in parte da via Matteotti e in parte da via F.lli Rizzi, le finiture e l'utilizzo di materiali e tecnologie di qualità rispondenti alle richieste dalle normative in materia di isolamenti termo-acustici e di risparmio energetico, ha consentito il raggiungimento della classe "B" di efficientamento energetico.

Mobilità

L'edificio risulta inserito in un contesto centrale, comodo ai servizi e alle reti di trasporto da e per Milano.

Situazione occupazionale

Alla data del sopralluogo e della valutazione le unità immobiliari si presentano libere da locazioni.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Assunto:

- che a seguito del sopralluogo effettuato, ha potuto verificare il contesto, lo stato dei luoghi e le tipologie edilizie prevalenti della zona nella quale risultano inserite le unità immobiliari in perizia;
- che al fine di valutare le attuali richieste del mercato locale, per immobili comparabili a quelli in oggetto, ha conferito con operatori specializzati del settore immobiliare della zona interessata;
- che sono stati verificati i valori assunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativi ad immobili nella medesima microzona affini a quelli oggetto di stima;
- che sono stati ricercati presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio atti

Reggio nell'Emilia, data rapporto lunedì 15/03/2021

Pagina 3 di 24



Handwritten signature



di compravendita relativi a beni immobili assimilabili a quelli in valutazione;
- che sono stati reperiti i necessari documenti catastali dall'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio;
- che sono state approntate le opportune verifiche di carattere urbanistico attraverso visure e acquisizione di copia dei titoli abilitativi ed autorizzativi dall'Archivio delle pratiche edilizie del Comune di San Giuliano Milanese;
- che sono stati verificati graficamente i dati progettuali forniti dalla Committenza relativi al compendio in oggetto;
- che sono state eseguite le operazioni di estimo ritenute più opportune ed utili, (MCA Market Comparison Approach, valore di trasformazione, capitalizzazione dei redditi, punti di merito) ai fini delle valutazioni richieste;

Le prestazioni professionali conferite hanno portato alla stesura della presente relazione contenente più probabile valore di mercato degli immobili in proprietà alla società in liquidazione coatta amministrativa UNIECO S.C..

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Spett.le Dott. Baldini Corrado Commissario liquidatore di "UNIECO SOCIETA' COOPERATIVA" con sede in Via MEUCCIO RUINI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE Tel. +390052207951 CF: 00301010351 - PIVA: 00301010351
Valutatore	Geom. Alessandro Rizzi Via CIRILLO MANICARDI, 10 - 42124 REGGIO NELL'EMILIA - RE Tel. 0522506212 Nato il 18/04/1967 a VIADANA CF: RZZLSN67D18L826G

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e



il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."
 entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

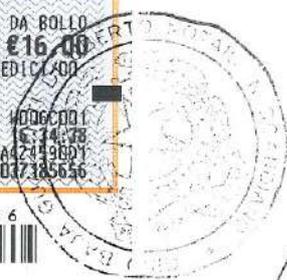
"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."
 per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."
 presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:
 Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima monoparametrica]
Procedimento	Descrizione
Stima monoparametrica	<p>Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach e Sistema di Stima Monoparametrica</p> <p>Il procedimento di stima monoparametrica è il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.</p>



Handwritten signature



LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Appartamento e cantina subalterno 21 Nel caso in oggetto: - relativamente all'immobile preso a comparazione l'unità immobiliare alloggio risulta ultimata e in normale stato di manutenzione; - relativamente all'unità immobiliare in valutazione per quanto esaminato in sede di sopralluogo, dove ha potuto verificare lo stato manutentivo e il grado di finitura l'alloggio risulta nuovo ma non ultimato e il consuntivo dei costi di completamento secondo le specifiche previste da capitolato ammonta a € 10.000,00 (fornitura e posa pavimenti, rivestimenti, serramenti interni); il sottoscritto pertanto determina che il valore di mercato ricercato mediante la metodologia estimativa monoparametrica possa essere considerato l'attuale valore dell'alloggio considerando la vetustà del comparabile equivalente al consuntivo dei lavori mancanti per renderlo fruibile all'uso.
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Appartamento Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
02	Autorimessa singola subalterno 42
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Autorimessa - Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)



SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Apartmento Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)

Denominazione

Data inserimento	15/03/2021	Data ultima modifica	28/04/2021
Codice	UNIECO TIGLI S21		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione	Unità immobiliari al civico n. 18 di ...		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Nuovo		
Superficie	91,42 m ² Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL...		



Ubicazione

Via TRIESTE, 18 -
20098 SAN GIULIANO MILANESE - (MI)
Zona OMI: B1/Centrale/BORGO LOMBARDO, CARPIANELLO, ROMA

Descrizione principale

I cespiti in valutazione, risultano così identificati:

Appartamento A/16, catastalmente identificato al subalterno n. 21 del mappale 744, piano secondo del complesso con cantina al piano primo interrato e superficie commerciale complessiva di circa 95,00 mq.
L'unità abitativa, accessibile dal vano scala comune con ascensore, con tipologia di trilocale su unico livello, presenta in posizione centrale, rispetto allo sviluppo della pianta, ingresso su zona pranzo soggiorno con piccolo balcone e angolo cottura, da un lato zona notte composta da disimpegno, camera da letto con balcone e un servizio igienico dall'altro camera da letto con cabina guardaroba.

Come riscontrato a seguito del sopralluogo, l'alloggio non risulta ultimato, sono incomplete le opere di fornitura e posa di pavimenti, battiscopa e rivestimenti (ad esclusione dei servizi igienici) e la fornitura e posa delle porte interne.

Provenienza e titolarità

I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta intestata a seguito di:

a) Compravendita con atto a ministero Dr. Varchetta Giovanni del 26.02.2007 rep. 90.580 in atti dal 21.03.2007;

Urbanistica e vincoli

Per quanto desunto dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico comunale di San Giuliano Milanese, il compendio immobiliare in perizia risulta edificato in forza delle pratiche edilizie autorizzative, di seguito elencate:

- . D.I.A., in data 30 ottobre 2007, protocollo 35564;
- . D.I.A., in data 31 ottobre 2007, protocollo 35905;
- . D.I.A., in data 8 aprile 2009, protocollo 11945;
- . D.I.A., in data 9 giugno 2011, protocollo 20989;
- . D.I.A., in data 10 ottobre 2012, protocollo 45161;
- . Certificato di collaudo finale emesso in data 21 dicembre 2012 protocollato dal Comune di San Giuliano Milanese in data 25 gennaio 2013;
- . Che i lavori sono stati ultimati in data 20 dicembre 2012;
- . Agibilità prot. gen. n. 0049078 rilasciato dal Comune di San Giuliano Milanese in data 10 dicembre 2013.

Successivamente, per le unità immobiliari oggetto della presente, non risultano rilasciati ulteriori titoli abilitativi.

GEOGRAFIA

LOTTO 01-Apartmento Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)

Reggio nell'Emilia, data rapporto lunedì 15/03/2021

Pagina 7 di 24





Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	MI
Comune	SAN GIULIANO MILANESE		
Zona			
Indirizzo	Via TRIESTE		
Civico	18	Cap	20098
Latitudine	45° 23' 38,1660"	Longitudine	9° 17' 11,8824"

Mappa



Confini

CONFINI

L'unità immobiliare alloggio subalterno 21, al piano secondo confina a:

- nord con vano scala e ballatoio comune subalterno 1;
- est con unità immobiliare subalterno 20;
- sud con prospetto esterno;
- ovest con unità immobiliare subalterno 22;

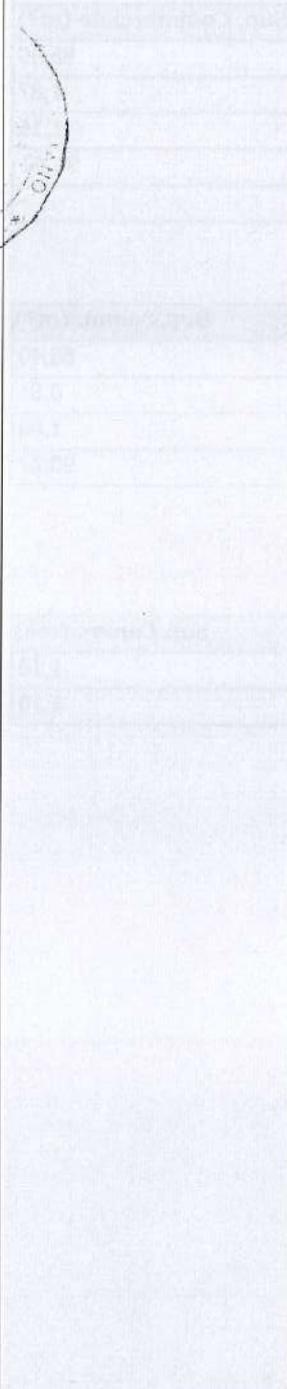
L'unità immobiliare cantina subalterno 21, al piano primo interrato confina a:

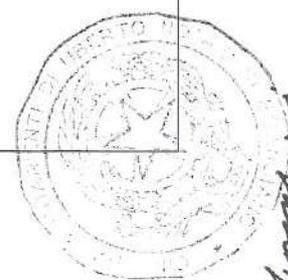
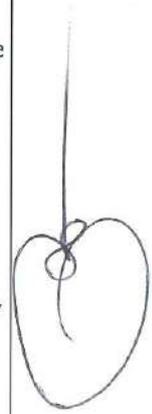
- nord con cantina subalterno 24;
- est con corridoio comune subalterno 1;
- sud con cantina subalterno 9;
- ovest con intercapedine tecnica subalterno 1;

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Apartmento Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)



Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)
	<p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.</p> <p>I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none">• La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.• Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.• Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none">• lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;• i pilastri/colonne interne;• lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);• la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;• i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none">• le rampe d'accesso esterne non coperte;• i balconi, terrazzi e simili;• il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;• gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;• le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



Handwritten signature or name.



■ Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	88,40	1,00	88,40
Superficie balconi	SUB	9,33	0,20	1,87
Superficie cantine	SUC	5,79	0,20	1,16
Totale Superficie (m²)		103,52		91,42
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	88,40	S1	1,00	88,40
	4,03	SUB	0,20	0,81
	5,30	SUB	0,20	1,06
Totale per piano	97,73			90,27

■ Consistenza per il Piano Interrato -1

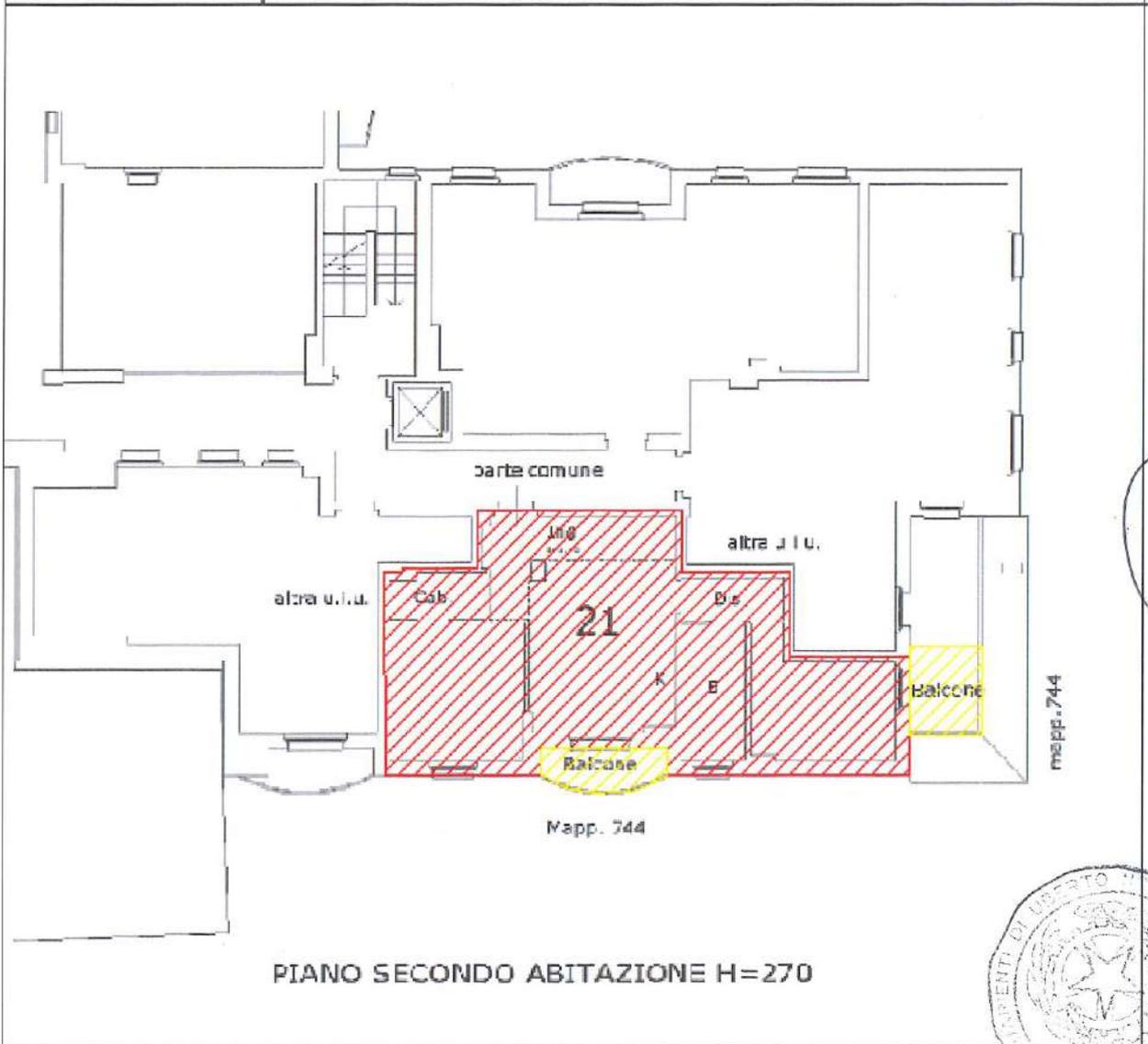
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	5,79	SUC	0,20	1,16
Totale per piano	5,79			1,16



Planimetria

UNIECO TIGLI S21-Appartamento Via TRIESTE, 18 SAN GIULIANO MILANESE-MI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Secondo	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	1
o Provinciale di Milano	Identificativi Catastali:	Compilata da: BRUGNARA ANGELO	
	Sezione: Foglio: 15 Particella: 744 Subalterno: 21	Isritto all'albo: Geometri Prov. Milano	
Scala 1:200			N. 710



Jan F. Piccinini



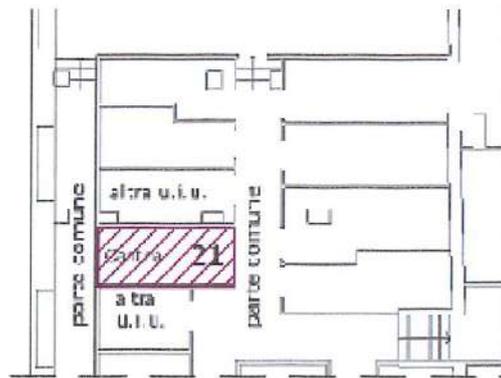
Planimetria

UNIECO TIGLI S21-Apartmento Via TRIESTE, 18 SAN GIULIANO MILANESE-MI

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano Interrato -1	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	1

Mapp. 744

PIANO SECONDO ABITAZIONE H=270



PIANO PRIMO INTERRATO CANTINA H=240

ORIENTAMENTO



SCALA 1:20



CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Apartmento Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	88,4	m ²	1,00
Superficie balconi	SUB	9,3	m ²	0,20
Superficie cantine	SUC	5,8	m ²	0,20
Superficie commerciale	SUP	91,4	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	15/03/2021	giorno/mese/anno	-

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	SAN GIULIANO MILANESE	Provincia di	MI
--------------------------	-----------------------	--------------	----

Fabbricati - Comune catastale di SAN GIULIANO MILANESE (H930)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		15	744	21	A 3 -Abitazione economica	3	5 vani	438,99	94,00
Totali								438,99	94,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 744 Sub. 21 (Bene principale) Situazione in atti al 15/03/2021

Piano di accesso: 2-S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 94,00 m²

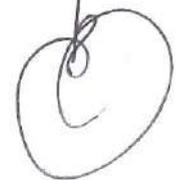
Altre informazioni

Totale escluse aree scoperte**: 92 m²

Documenti di riferimento

N.4 - m774 S21 del 28/04/2021

Il documento è conforme alla realtà.



VALUTAZIONE

Appartamento Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in SAN GIULIANO MILANESE (MI), Via TRIESTE, 18, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è lunedì 15/03/2021.

Reggio nell'Emilia, data rapporto lunedì 15/03/2021



Pagina 13 di 24

Handwritten signature



COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento con Garage pertinenziale - Via TRIESTE, 18 - SAN GIULIANO MILANESE (MI) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Nel complesso immobiliare denominato "RESIDENZA I TIGLI" in Comune di San Giuliano Milanese, avente accesso pedonale da via Trieste n. 18/B e carraio da via Fratelli Rizzi n. 5/B, l'appartamento al piano terzo, interno 30, composto da tre locali e servizi con annessi, quali pertinenze, vano di cantina al piano secondo interrato, interno 30 e box ad uso autorimessa con locale deposito al piano primo interrato, interno 51.	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	106,67 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	23/11/2018	
Prezzo	190.000,00 €	
Nota Prezzo	I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta intestata a seguito di: a) Compravendita con atto a ministero Dr. Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso del 23.11.2018 Rep: 52782, Racc: 22242.	

MONOPARAMETRICA

LOTTO 01 - Appartamento Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)

■ Stima monoparametrica

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Appartamento, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 7. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.



Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	190.000,00		-
Superficie commerciale (SUP) m ²	106,7		91,4

Prezzi medi

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	190.000,00	106,67	1.781,19
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	190.000,00	106,67	1.781,19

La Stima monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (1.781,19 €/m²) per la superficie commerciale (91,42 m²) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 162.836,79 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Appartamento Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima monoparametrica]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima monoparametrica	Monoparametrica	162.854,60

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

162.854,60
= 162.000,00 €

Diconsi Euro centosessantaduemila



SCHEDA IMMOBILE
LOTTO 02-Autorimessa - Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)

Denominazione

Data inserimento	15/03/2021	Data ultima modifica	28/04/2021
Codice	UNIECO TIGLI S42		
Classificazione	Autorimessa - Garage pertinenziale		
Denominazione	Unità immobiliari al civico n. 18 di ...		
Destinazione	Residenziale		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Nuovo		
Superficie	8,52 m ² Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SEL)...		



Ubicazione

Via FRATELLI RIZZI, 5/B -
20098 SAN GIULIANO MILANESE - (MI)
Zona OMI: B1/Centrale/BORGO LOMBARDO, CARPIANELLO, ROMA

Descrizione principale

I cespiti in valutazione, risultano così identificati:

Autorimessa B/11, al piano primo interrato, accessibile dalle parti comuni del complesso, nello specifico percorsi carrai e pedonali e spazi di manovra comuni (mapp. 744 sub. 1). Catastralmente identificata al subalterno n. 42 sviluppa una superficie di circa 16 mq.

Provenienza e titolarità

I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta intestata a seguito di:

a) Compravendita con atto a ministero Dr. Varchetta Giovanni del 26.02.2007 rep. 90.580 in atti dal 21.03.2007;

Urbanistica e vincoli

Per quanto desunto dalla documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico comunale di San Giuliano Milanese, il compendio immobiliare in perizia risulta edificato in forza delle pratiche edilizie autorizzative, di seguito elencate:

- . D.I.A., in data 30 ottobre 2007, protocollo 35564;
- . D.I.A., in data 31 ottobre 2007, protocollo 35905;
- . D.I.A., in data 8 aprile 2009, protocollo 11945;
- . D.I.A., in data 9 giugno 2011, protocollo 20989;
- . D.I.A., in data 10 ottobre 2012, protocollo 45161;
- . Certificato di collaudo finale emesso in data 21 dicembre 2012 protocollato dal Comune di San Giuliano Milanese in data 25 gennaio 2013;
- . Che i lavori sono stati ultimati in data 20 dicembre 2012;
- . Agibilità prot. gen. n. 0049078 rilasciato dal Comune di San Giuliano Milanese in data 10 dicembre 2013.

Successivamente, per le unità immobiliari oggetto della presente, non risultano rilasciati ulteriori titoli abilitativi.

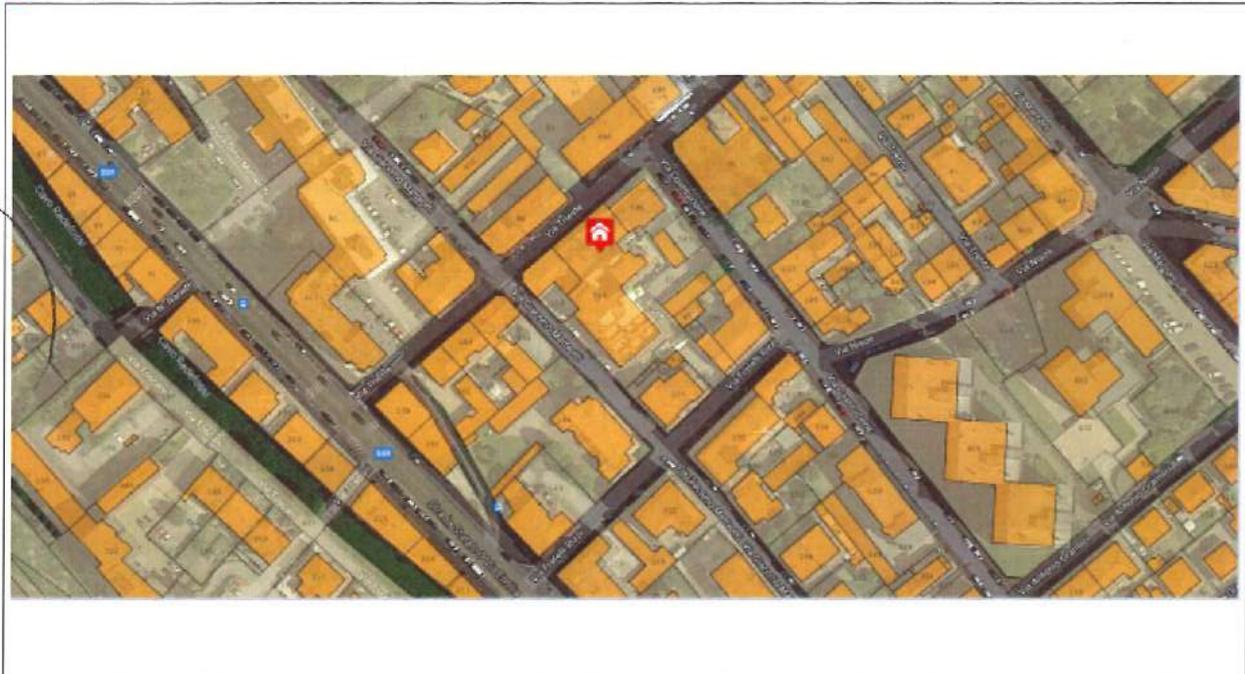
GEOGRAFIA
LOTTO 02-Autorimessa - Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)



Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	MI
Comune	SAN GIULIANO MILANESE		
Zona			
Indirizzo	Via FRATELLI RIZZI		
Civico	5/B	Cap	20098
Latitudine	45° 23' 38,1660"	Longitudine	9° 17' 11,8824"

Mappa



Confini

CONFINI

L'unità immobiliare autorimessa subalterno 41, al piano primo interrato confina a:

- nord con corsello comune e rampa accesso recesso subalterno 1;
- est con autorimessa subalterno 40;
- sud con intercapedine tecnica subalterno 1;
- ovest con rampa accesso/recesso al piano secondo interrato subalterno 1;

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 02-Autorimessa - Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)





Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Cdvi - Superficie Esterna Lorda (SEL)
	<p>La misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (m²) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato.</p> <p>Gli immobili sono oggetti composti e complessi è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.</p> <p>I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:</p> <ul style="list-style-type: none">• La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.• Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.• Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). <p>Il criterio di misurazione adottato nel seguente rapporto è la Superficie Esterna Lorda (SEL).</p> <p>Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.</p> <p>Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:</p> <ul style="list-style-type: none">• lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;• i pilastri/colonne interne;• lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.);• la cabina trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;• i condotti verticali dell'aria o di altro tipo; <p>mentre nella determinazione della superficie principale (S1) non include:</p> <ul style="list-style-type: none">• le rampe d'accesso esterne non coperte;• i balconi, terrazzi e simili;• il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;• gli oggetti a solo scopo di ornamento architettonico;• le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.



■ Riassunto consistenza

Metodo di misura	Misure da planimetria catastale			
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie garage autorimessa	SUG	17,03	0,50	8,52
Totale Superficie (m²)		17,03		8,52
Totale Volume Commerciale (m³)				-

■ Consistenza per il Piano interrato sub. 42

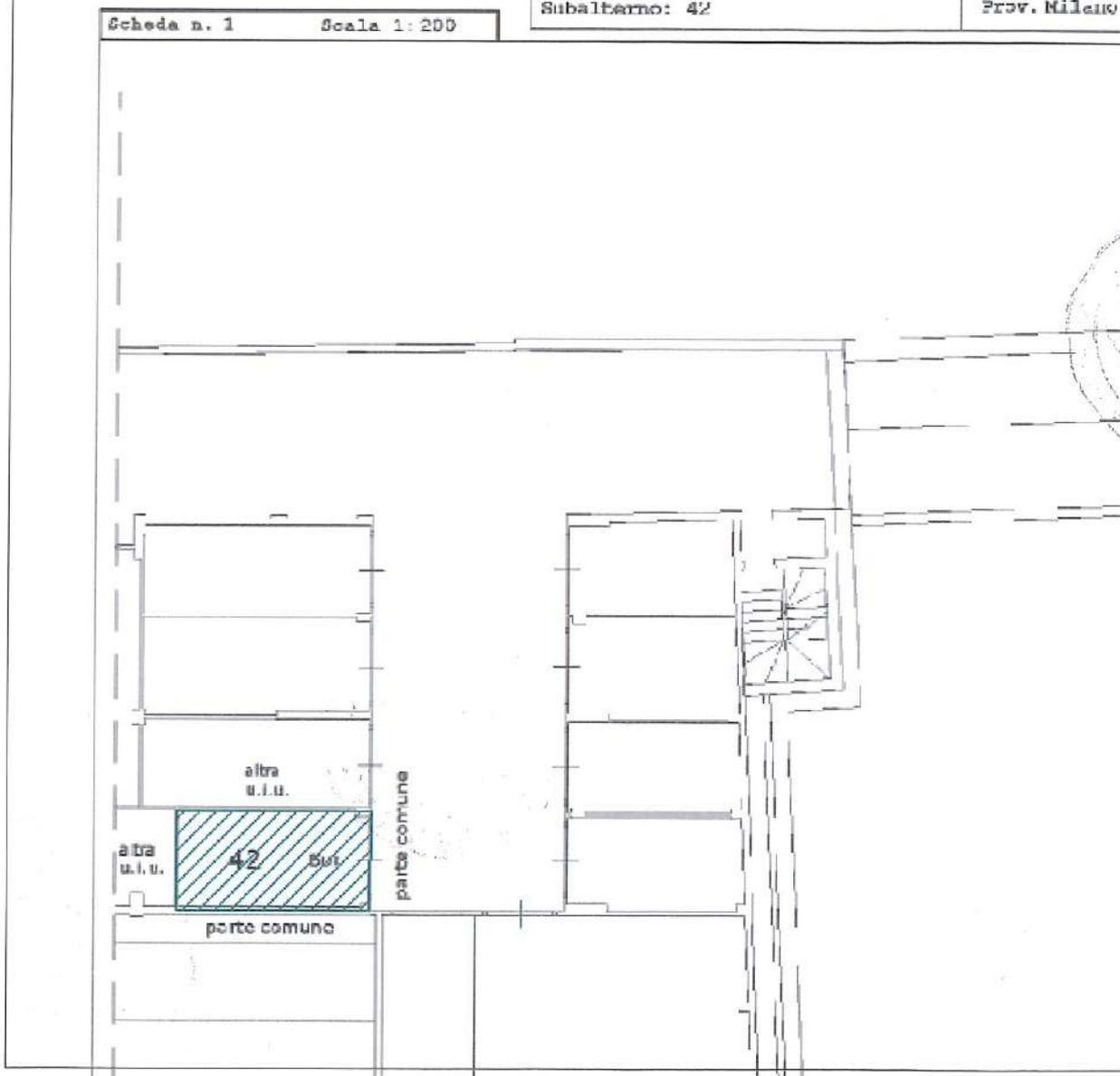
Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
	17,03	SUG	0,50	8,52
Totale per piano	17,03			8,52





Planimetria
UNIECO TIGLI S42-Autorimessa - Garage pertinenziale Via FRATELLI RIZZI, 5/B SAN GIULIANO MILANESE-MI

Tipo di consistenza	Cdivi - Superficie Esterna Lorda (SEL)		
Metodo di misura	Misure da planimetria catastale		
Piano	Piano interrato sub. 42	Scala	1 : 200
Provenienza planimetria		N° Documento	2
Milano		Sezione: Foglio: 15 Particella: 744 Subalterno: 42	Brugnara Ange Iscritto all' Geometri Prov. Milano
Scheda n. 1	Scala 1:200		





CARATTERISTICHE

LOTTO 02-Autorimessa - Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie commerciale	SUP	8,5	m ²	-

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	SAN GIULIANO MILANESE	Provincia di	MI
---------------------------------	-----------------------	---------------------	----

Fabbricati - Comune catastale di SAN GIULIANO MILANESE (H930)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		15	744	42	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	6	16 m ²	47,10	17,00
Totali								47,10	17,00

Dettagli catasto fabbricati

(I) - Dettagli Particella Fg. 15 Part. 744 Sub. 42 (Bene principale) Situazione in atti al 15/03/2021

Piano di accesso: 2-S1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 17,00 m²

Documenti di riferimento

N.5 - m774 S42 del 28/04/2021

Il documento è conforme alla realtà.

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale sito in SAN GIULIANO MILANESE (MI), Via FRATELLI RIZZI, 5/B, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima monoparametrica]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è lunedì 15/03/2021.



Am. A. Pomer. 15



COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

■ Appartamento con Garage pertinenziale - Via TRIESTE, 18 - SAN GIULIANO MILANESE (MI) - Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita (prezzo di compravendita)	
Descrizione	Nel complesso immobiliare denominato "RESIDENZA I TIGLI" in Comune di San Giuliano Milanese, avente accesso pedonale da via Trieste n. 18/B e carraio da via Fratelli Rizzi n. 5/B, l'appartamento al piano terzo, interno 30, composto da tre locali e servizi con annessi, quali pertinenze, vano di cantina al piano secondo interrato, interno 30 e box ad uso autorimessa con locale deposito al piano primo interrato, interno 51.	
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	106,67 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico (rogito o contratto registrato)	
Provenienza	Conservatoria dei registri immobiliari	
Data	23/11/2018	
Prezzo	190.000,00 €	
Nota Prezzo	I beni immobili in perizia risultano pervenuti alla ditta intestata a seguito di: a) Compravendita con atto a ministero Dr. Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso del 23.11.2018 Rep: 52782, Racc: 22242.	

MONOPARAMETRICA

LOTTO 02 - Autorimessa - Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)

■ Stima monoparametrica

■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m²;

■ Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Autorimessa - Garage pertinenziale, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 16. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.



Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Subject
Prezzo totale (PRZ) €	190.000,00		-
Superficie commerciale (SUP) m ²	106,7		8,5

Prezzi medi

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	190.000,00	106,67	1.781,19
Prezzo medio calcolato dalla Somma Prezzi/Somma Superfici	190.000,00	106,67	1.781,19

La stima monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (1.781,19 €/m²) per la superficie commerciale (8,52 m²) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a **15.175,78 €**.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 02 - Autorimessa - Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI)

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima monoparametrica]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima monoparametrica	Monoparametrica	15.175,78

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a:

15.175,78
 = 15.000,00 €

Diconsi Euro quindicimila

QUADRO RIASSUNTIVO

Lotto 01 - Appartamento e cantina subalterno 21

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Appartamento Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI) il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2021 è pari a 162.000,00 € per 91,4 m ² pari a 1.772,43 €/m ²	162.000,00



Totale



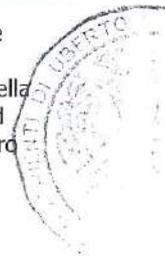


Lotto 02 - Autorimessa singola subalterno 42

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Autorimessa - Garage pertinenziale Via TRIESTE, 18 - 20098 - SAN GIULIANO MILANESE (MI) il Valore di mercato alla data di stima del 15/03/2021 è pari a 15.000,00 € per 8,5 m ² pari a 1.764,71 €/m ²	 15.000,00
	Totale	15.000,00
Totale Lotti		177.000,00

CONCLUSIONI
Perizia di stima

Il sottoscritto, in considerazione di quanto sopra analizzato e tenuto conto della procedura liquidatoria nella quale UNIECO - SOCIETA' COOPERATIVA è inserita, tenuto conto delle peculiarità dei cespiti, in ragione dell'ubicazione rispetto al contesto, dello stato di manutenzione generale delle singole unità immobiliari, del grado di finitura e della pezzatura commerciale, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, determina il valore commerciale del compendio in perizia in complessivi Euro 177.000,00 (diconsi euro centosettantasettemila/00).



FIRME

Alessandro Rizzi



Repertorio n. 10.428

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA
REPUBBLICA ITALIANA

Io sottoscritto Gino Baja Guarienti, notaio in Scandiano, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Reggio Emilia, CERTIFICO

che il signor:

- **RIZZI ALESSANDRO**, nato a Viadana il giorno 18 aprile 1967, domiciliato a Reggio Emilia in Via Manicardi n. 10, codice fiscale RZZ LSN 67D18 L826G, geometra, della cui identità personale io notaio sono certo, il quale ha chiesto di asseverare con giuramento la sopraestesa perizia, da me ammonito ai sensi di legge, ha prestato giuramento di rito pronunciando la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità" ed ha quindi sottoscritto in mia presenza la medesima perizia.

Scandiano, Piazza Boiardo n. 1, il giorno ventinove aprile duemilaventuno (29/4/2021).

Gino Baja Guarienti

