T4 Progetti Srls Arch. Paolo Arisi Via Sn Bassiano n° 34 26900 – Lodi -TEL. 338 - 1304391 MAIL: arisistudio@libero.it



Richiesto dalla Soc UNIECO S.C. IN L.C.A. con sede in Reggio Emila, cap. 42124, Via Ruini n° 10, c.f. / p.iva 00301010351, che a mezzo del nominato Commissario Liquidatore Dott. Corrado Baldini ha posto allo scrivente il quesito di esprimere per le proprie unità immobiliari destinate ad abitazione con relativo accessorio pertinenziale cantina, posta in comune di San Giuliano Milanese (Provincia di Milano), Via Trieste n° 18/b, identificata catastalmente al foglio n° 15, particella n° 744, subalterno n° 31, e box auto con accesso da via Fratelli Rizzi n°5/b, identificata catastalmente al foglio n° 15, particella n° 744, subalterno n° 49, un Giudizio di Stima del più probabile valore di mercato, alla data odierna.

Il sottoscritto, arch. Paolo Arisi con studio in Lodi, Via S. Bassiano n° 34, iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Cremona al n° 365, tel. 338-1304391, recatosi in luogo in data 12.03 c.a. ed esaminata la relativa documentazione, ha accertato quanto sotto indicato e con la presente esprime il proprio giudizio di stima.

Al fine di ottemperare alla richiesta di cui sopra, sono state effettuate le opportune consultazioni catastali presso l'Agenzia del Territorio, accertamenti presso il sito del comune di San Giuliano Milanese per verificare la destinazione urbanistica.

## 1 - Criteri di stima

Per la determinazione e l'individuazione del compendio oggetto di valutazione si è fatto riferimento agli elaborati grafici catastali e relative visure.

Sinteticamente possiamo esporre che il criterio comparativo parametrico adottato dallo scrivente, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha considerato la specifica collocazione nel capoluogo di San Giuliano Milanese, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ed altresì in particolare si è posta particolare attenzione alla situazione riferita ad un momento specifico del mercato immobiliare.

## 2 - Titolarita'

L'unità immobiliare risulta da visure catastali effettuate nelle seguenti quote di proprietà:

Quota di 1000/1000: Soc UNIECO S.C. IN L.C.A. CON SEDE IN Reggio nell'Emila, c.f. / p.iva 00301010351



#### 3 - Descrizioni generali

L'unità è costituente un edificio pluripiano ( cinque piani fuori terra nonché due livelli interrati ), recentemente edificato ed ultimato nel 2012, posto nel centro del capoluogo di S. Giuliano Milanese, con accesso diretto dalla via pubblica Trieste al civico 18/b; la zona con caratteri residenziali – commerciali, è limitrofa a spazi pedonalizzati e stalli di parcheggio ed è dotata di tutte le strutture ed i servizi pubblici, nonché facilitata nella fruizioni di reti trasporto per il capoluogo regionale; lo stesso edificio si compone di tre unità commerciali al piano terra, trentuno alloggi di diversificati tagli e dimensioni, box auto, cantine, locali accessori e spazi comuni condominiali, ha finiture di buona fattura e altrettanto si può esprimere per lo stato di conservazione e manutenzione, rispondente alle disposizioni in materia, dotato di atrio ingresso, idonei vano scala e ascensore.

### 4 -Descrizione del bene

I beni oggetto del presente giudizio peritale di stima sono costituiti da alloggio posto al piano terzo e pertinenziale cantina al primo interrato e da box auto: l'abitazione è costituita da zona ingresso, locale soggiorno pranzo con angolo cottura, disimpegno, due bagni e due vani letto. Il balcone risulta accessibile da camera matrimoniale e dal soggiorno. Altezza interna ml. 2,70;

la cantina di unico vano ha altezza di c.a ml. 2,40 così come il box auto;

Le unità risultano censite all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale – Territorio (Catasto Fabbricati) al comune di San Giuliano Milanese, foglio n° 15, mappale n° 744, subalterno n° 31, Via Trieste n° 18, piano 3°, categoria A/3, classe 3°, Consistenza vani 5, Superficie Catastale 98 mq., Rendita €uro 438,99 e foglio n° 15, mappale n° 744, subalterno n° 49, Via Fratelli Rizzi n° 5/b, piani S1, categoria C/6, classe 6°, Consistenza 15 mq, Rendita €uro 44,16.

#### 5 - Unità immobiliare e finiture

L'alloggio si trova nello stato di "rustico avanzato", i locali hanno pareti rasate con intonaco a civile ad esclusione del controsoffitto in cartongesso della zona ingresso e delle pareti dei bagni rivestite in ceramica;

I pavimenti non risultano presenti e la finitura attuale è di sottofondo al rustico per il ricevimento di colla e piastrelle, mentre i bagni risultano completati in ogni sua parte sotto il profilo di pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

I serramenti dell'abitazione sono costituiti da essenze di legno di pino mordenzato noce con apertura a battente provviste di vetro termocamera e zanzariera a telo scorrevole e struttura in alluminio; tutte le aperture hanno oscuri a griglia con alette anch'esse costituite da legno tinto:

Il portoncino d'ingresso all'alloggio è costituito da blindato con pannellature e specifiche serrature e chiusure di sicurezza.

Porte interne non presenti e sono stati solo posizionati i falsi telai.



Balcone con balaustra circolare pavimentato in gres porcellanato e dotato di parapetto in ferro verniciato.

L'impianto di produzione acqua calda sanitaria e riscaldamento è centralizzato con pavimento radiante, pannello di controllo e programmazione con termostati ambiente in ogni locale: nei bagni sono presenti termoarredi.

L'impianto idrico – sanitario è costituito da rete di adduzione coibentata e linee di scarico a sistema Geberit e/o similari, con apparecchi elementi sanitari di primaria ditta e risultano corredati da miscelatori;

E' realizzata sola predisposizione per sistema di raffrescamento ad aria e split.

L'impianto elettrico è costituito da una maglia di distribuzione a diramazione da scatole di derivazione con stacco dal quadretto principale con salvavita e differenziale; cavi in rame inguainato di adeguata sezione inserito in cavidotti sotto-traccia di pvc flessibile; frutti di normale serie, ma risultano tutte mancanti le placche di finitura.

Locale cantina con dotazioni e finiture tradizionalmente applicate per la tipologia e destinazione.

La manutenzione e la conservazione risultano sufficienti, le finiture adeguate alla destinazione dell'unità; necessità di interventi installazione di placche frutti elettrici, pavimenti, porte e rivestimento ceramico parete cucina.

Il box, al piano primo interrato, è accessibile da corsello comune, permette il ricovero di un'autovettura, ha pavimento in battuto di cls lisciato quarzato e basculante in lamiera e riveste un particolare interesse considerata la collocazione dell'edificio nelle vicinanze del centro consolidato cittadino.

#### 6 - Regolarità della costruzione

Ai fini della verifica della regolarità della costruzione, dall'esame della documentazione di rito ed in esito agli accertamenti, la conformità agli atti autorizzativi è solamente riscontrata con la corrispondenza fra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

## 7 - Trascrizioni - Iscrizioni

Il presente Giudizio peritale determina il Valore del Bene per la sua consistenza e le potenzialità che esprime sotto il profilo urbanistico, non inficiati dall'eventuale accertamento di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

## 8 - Valutazione e Espressione Giudizio Peritale di Stima

Con la stima sintetico-comparativa basata su un'indagine cittadina si è pervenuti in osservanza ed applicazione di quanto sopra riportato all'individuazione dei valori di mercato delle commercializzazioni di beni analoghi ai quali si sono applicati parametri e coefficienti per aggiunte e detrazioni: in particolare sono da segnalarsi quali aggiunte le ricomprese incidenze relative e

proporzionali quote delle parti comuni, e come detrazioni la necessità di interventi di manutenzione come anzi descritti, nonché una riduzione dovuta all'inutilizzo fin dalla costruzione.

Alle superfici reali commerciali si sono applicati coefficienti di virtualizzazione in relazione alla destinazione e caratteristiche per la determinazione di superficie parametriche equivalenti e a tal fine la consistenza dell'unità immobiliare si determina in:

Alloggio Sup. reale commerc.

Mq. 92,85

Balcone Sup. reale commerc.

Mq. 12,70

Locale cantina Sup. reale commerc.

Mq. 9,80

La corrispondente parametrata Superficie Equivalente è determinata in Mq. 99,00 ( arrotondata ).

Riferendo tale consistenza ai valori di mercato, alle quotazioni dell'osservatorio immobiliare, ed applicando percentuali di riduzione per le detrazioni sopra elencate, si determina un valore unitario di €uro/Mqe 1.870,00;

Per il Box auto si assume secondo valori tabellari e di transazioni un valore a corpo €uro 15.000,00. e conseguentemente intende attribuire, così come si attribuisce, alla quota di 1000/1000 delle unità posti in comune di San Giuliano Milanese ( Provincia di Milano ), identificate catastalmente al foglio n° 15, particella n° 744, subalterno n° 31 e 49, alla data odierna del 15.03.2021 <u>un valore a corpo, quale Giudizio Peritale di Stima, secondo quanto riportato per specifici capitoli ed arrotondato, pari ad €uro 200.500,00 (dicasi Euro duecentomilacinquecento/00).</u>

Il sottoscritto architetto Paolo Arisi ritiene, con la presente relazione che si compone di nº 4 facciate e allegati in più fogli, di aver assolto l'incarico ricevuto.

Lodi, 15.03.2021

Il Tecnico

Arch. Paolo Ari

#### Allegati:

- 1 Planimetria Cespiti
- 2 Documentazione Catastale
- 2 Riprese Fotografiche



1079/21

# TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI

Asseverazioni perizie, traduzioni e verbale di giuramento (art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)

CRON. N. 558 2021

L'anno 20<u>21</u>, il giorno <u>Maria del mese di APRILE</u> nell'Ufficio Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Lodi avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso

COGNOME E NOME

ARISI PAOLO

DATA E LUOGO DI NASCITA

29/08/1964 - LODI

RESIDENTE IN (via, piazza, CAP, Luogo) VIA ROMA, 15 - 26834 CORTE PALASIO

DOCUMENTO DI IDENTITAº, Nº

AT 6776593

Presenta la perizia / traduzione che precede e chiede di asseverarla con giuramento nell'interesse di UNIECO SOCIETA COOPERATIVA .

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole:
"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON
AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'."

Letto, confermato e sottoscritto

FIRMA.

Il Cancelliere

FIRMA DINTI

#### **NOTA BENE:**

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

# **DOCUMENTI DA ALLEGARE E DIRITTI DOVUTI**

- 1. Nº 1 marca da bollo da euro 16,00 da applicare sulla prima facciata del documento;
- 2. E' necessario apporre una marca da bollo da € 16,00 ogni quattro pagine (compreso il verbale di giuramento), quindi sulla pagina successiva e/o ogni 100 righe, quindi a partiro una marca da bollo da € 16,00 sulla quinta pagina e a seguire sulla no riga 101, a seguire dalla riga 202, dalla riga 303, ecc.;

### Cazione di marche da bollo.

Ministero dell'Economi ARCA DA BOLLO
e delle Finanze £16,00

SEDICI/00

ODDU6614 0003520 W114F801
0000945 23/04/2021 07:54:29
4578-00010 F30C05F11622101

Modulo V20 v1.0\_07/03/2014

