

TRIBUNALE FALLIMENTARE DI ROMA
CONCORDATO PREVENTIVO N. 49/2012

PESCHIERA EDILIZIA SRL IN LIQUIDAZIONE

LIQUIDATORE GIUDIZIALE DOTT.SSA ALESSANDRA CECI

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

UNITA' IMMOBILIARI SITE IN COMUNE DI SAN DONATO MILANESE – MILANO

1. PREMESSA

Per incarico conferito dalla dott.ssa Alessandra Ceci, liquidatore giudiziale della Soc. Peschiera Edilizia Srl, il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, redige la presente perizia al fine di determinare il valore dei seguenti beni di proprietà della Società di cui sopra, siti nel Comune di San Donato Milanese, strada Provinciale 415 Paullese e Via Angelo Moro:

- n° 8 posti auto
- n° 1 locali cantine
- n° 4 cabine elettriche

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, ha svolto opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile ai beni oggetto della stima

2. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

I beni sono localizzati nel Comune di San Donato Milanese. Detto Comune, di circa 32.000 abitanti, è collocato a sud della Provincia di Milano ad una distanza di circa 12 km dalla città.

San Donato Milanese sviluppa la sua estensione territoriale in un'area prettamente pianeggiante e fa parte del Parco Agricolo Sud Milano.

I beni si trovano a nord del centro cittadino, a ridosso della Strada Provinciale ex Strada Statale 415 Paullese.



Essi sono localizzati all'interno del "Centro Commerciale L'incontro" e sono costituiti da otto posti auto posti al piano S1, una cantina/deposito sempre al piano S1 e da n°4 cabine elettriche posizionate nell'area di pertinenza del complesso. L'accesso al centro avviene da Via Angelo Moro attraverso la Via G. Rodari.

I collegamenti sono garantiti in auto mediante la Tangenziale Est, uscita "Paullese", mentre con i mezzi pubblici con la linea metropolitana gialla SAN DONATO e con linee di autobus.

Le unità immobiliari in esame risultano così identificate al Catasto Fabbricati del Comune di San Donato Milanese:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CATEGORIA	CONSISTENZA	RENDITA
3	258		D1		
3	259	1	D1		
3	259	2	D1		
3	260		D1		
3	261	221	C6	13 mq	31,56 €
3	261	224	C6	13 mq	31,56 €
3	261	247	C6	13 mq	31,56 €
3	261	251	C6	13 mq	31,56 €
3	261	269	C6	13 mq	31,56 €
3	261	270	C6	13 mq	31,56 €
3	261	271	C6	13 mq	31,56 €
3	261	272	C6	13 mq	31,56 €
3	261	708	C2	13 mq	22,83 €

Le porzioni immobiliari sopra indicate risultano di proprietà della Società Peschiera Edilizia Srl in quanto inserite all'interno del complesso edilizio costruito dalla stessa Società su un lotto di terreno edificabile acquistato dalla Società ***** con atto a rogito del notaio Angelo Biasini di Lodi in data 25.01.1989 rep. N. 13891/7567 trascritto a Milano 2 il 14.02.1989 al n°11259 di formalità.

Il complesso, realizzato intorno agli anni '90 è organizzato su vari corpi di fabbrica articolati su due piani fuori terra, collegati tra loro mediante dei percorsi pedonali e piazzette interne. E' un centro commerciale pedonale all'aperto dove ogni negozio ha un ingresso indipendente.

Le unità immobiliari oggetto di perizia si trovano all'interno del centro commerciale e sono localizzate in parte al piano interrato destinato ad autorimessa (posti auto) ed in parte nell'area di pertinenza del centro (cabine elettriche). Il locale cantina/deposito si trova in prossimità di una rampa di accesso all'autorimessa sempre al piano interrato.

Il complesso presenta una struttura portante in cemento armato, con facciate intonacate e tinteggiate.

3. SINTESI DEL METODO DI STIMA

Sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

Si è proceduto pertanto alla stima dell'immobile in oggetto, col metodo del "confronto" a corpo, in quanto il metodo analitico per la stima del valore di mercato non trova per il bene in questione una corretta possibilità di applicazione.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata

area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso;
- eguale area di mercato;
- eguale periodo economico;
- eguale classe economica e tipologia strutturale

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne che esterne ed estrinseche derivanti dall'ubicazione dell'immobile nel comune. L'immobile in oggetto si trova in zona centrale del Comune di San Donato Milanese.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Nella stima non sono state considerate le porzioni immobiliari destinate a cabine elettriche, trattandosi di un bene a servizio dell'immobile principale, con funzione di trasformazione di energia elettrica che non posseggono un valore intrinseco.

4. VALUTAZIONE DEL BENE

Calcolo della superficie

Il calcolo è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali reperite.

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso. I posti auto e la cantina/deposito sono stati valutati come pertinenze dei locali commerciali essendo ubicati nel piano S1 di un centro commerciale. Le cabine elettriche sono beni non commerciabili e pertanto privi di valore.

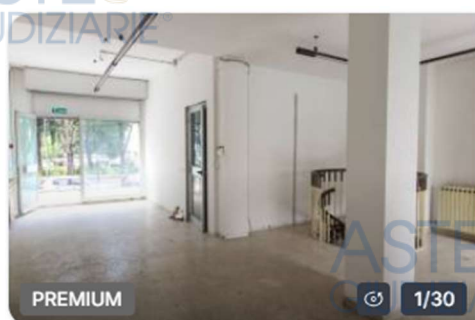
FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	DESCRIZIONE	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUP. RAGGUAGLIATA (mq)
3	258		Cabina elettrica	72,50		
3	259	1	Cabina elettrica	77,65		
3	259	2	Cabina elettrica	72,50		
3	260		Cabina elettrica	72,50		
3	261	221	posto auto	13,00	0,25	3,25
3	261	224	posto auto	13,00	0,25	3,25
3	261	247	posto auto	13,00	0,25	3,25
3	261	251	posto auto	13,00	0,25	3,25
3	261	269	posto auto	13,00	0,25	3,25
3	261	270	posto auto	13,00	0,25	3,25
3	261	271	posto auto	13,00	0,25	3,25
3	261	272	posto auto	13,00	0,25	3,25
3	261	708	cantina/deposito	13,00	0,20	2,65

Valore Immobile

Metodo sintetico comparativo

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle usuali compravendite, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di vendita dei locali commerciali nella zona in cui si trovano gli immobili in esame.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.



€ 150.000



Locale commerciale via moro 38, Centro, San Donato Milanese

3 locali

70 m²

1 bagno

Piano T

MESSAGGIO

VISITA

PREMIUM

1/30



€ 115.000



Locale commerciale via A. Moro 121, Centro, San Donato Milanese

1 locale

62 m²

1 bagno

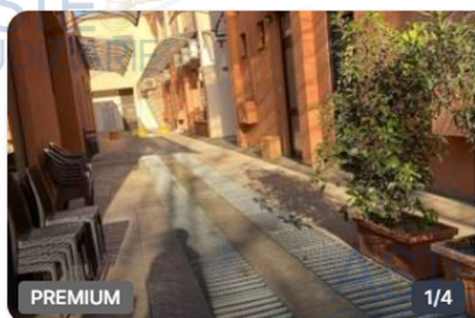
Piano 1

MESSAGGIO

VISITA

PREMIUM

1/19



€ 515.000

ASTE
GIUDIZIARIE®



Locale commerciale via Gianni Rodari, Centro, San Donato Milanese

1 locale

315 m²

1 bagno

Piano R

MESSAGGIO

VISITA

ASTE
GIUDIZIARIE®



€ 3.069.000

iQera
Creare la differenza

Locale commerciale via Angelo Moro, 37/39, Centro, San Donato Mila...

5 locali

1.309 m²

MESSAGGIO



ASTE
GIUDIZIARIE®

I valori riscontrati dall'indagine svolta visionando i prezzi richiesti hanno determinato un valore medio a metro quadro per locali commerciali pari a circa 2.000,00 €/mq per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura e stato di conservazione standard.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, il prezzo a mq stimato risulta pari a

1.700,00 €/mq.

Sono inoltre stati consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio da cui risulta per la destinazione commerciale un valore tra 1.500,00 e 2.650,00 €/mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: SAN DONATO MILANESE

Fascia/zona: Centrale/TRIVULZINA,%20BORDOLANO,%20METANOPOLI

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

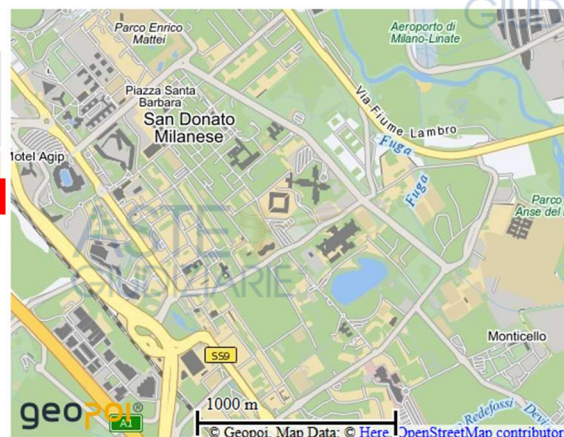
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	700	850	L	4,2	5,2	L
Negozi	Normale	1500	2650	L	9,5	17	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



Il valore medio scelto di **2.100,00 €/mq**, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile e della sua specifica ubicazione.

Mediando quindi il valore derivante dall'indagine di mercato con quello desunto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene un parametro unitario di stima pari a:

$$\text{€/mq} (1.700,00 + 2.100,00)/2 = \mathbf{1.900,00 \text{ €/mq}}$$

Pertanto alla luce di quanto riscontrato, il valore complessivo sarà determinato come segue.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	DESCRIZIONE	SUP. RAGGUAGLIATA (mq)	VALORE UNITARIO €/mq	VALORE DI MERCATO	VALORE DI MERCATO in c.t.
3	258		Cabina elettrica		- €	- €	- €
3	259	1	Cabina elettrica		- €	- €	- €
3	259	2	Cabina elettrica		- €	- €	- €
3	260		Cabina elettrica		- €	- €	- €
3	261	221	posto auto	3,25	1.900,00 €	6.175,00 €	6.000,00 €
3	261	224	posto auto	3,25	1.900,00 €	6.175,00 €	6.000,00 €
3	261	247	posto auto	3,25	1.900,00 €	6.175,00 €	6.000,00 €
3	261	251	posto auto	3,25	1.900,00 €	6.175,00 €	6.000,00 €
3	261	269	posto auto	3,25	1.900,00 €	6.175,00 €	6.000,00 €
3	261	270	posto auto	3,25	1.900,00 €	6.175,00 €	6.000,00 €
3	261	271	posto auto	3,25	1.900,00 €	6.175,00 €	6.000,00 €
3	261	272	posto auto	3,25	1.900,00 €	6.175,00 €	6.000,00 €
3	261	708	cantina/deposito	2,60	1.900,00 €	4.940,00 €	5.000,00 €
TOTALE						54.340,00 €	53.000,00 €

5. CONCLUSIONI

Sulla base delle metodologie utilizzate e sopradescritte nonché dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato attribuibile alle unità immobiliari di proprietà della Società Peschiera Edilizia S.r.l. site nel comune di San Donato Milanese è di € **53.000,00 (euro cinquantatremila/00)**, così suddiviso:

- Posti auto: € 6.000,00 p.a. x n. 8 = € 48.000,00
- Cantina/deposito: € 5.000,00

Si ravvisa la possibilità di una vendita frazionata delle singole unità immobiliari secondo i valori sopra indicati.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi come quelli previsti nell'ambito di procedure concorsuali.

A conclusione dell'opera svolta, il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 07.11.2024

Ing. Marcello Scifoni



Allegati:

- Planimetrie catastali