

Renato Brambilla

Architetto



**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA PARTICOLAREGGIATA DEL
PROBABILE VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI SITI IN
COMUNE DI ERBA (CO), VIA VOLTA N° 49/c, DI PROPRIETA'
DELLA**

REMESSA

alla Società I _____ con sede in N _____

Il sottoscritto architetto Renato Brambilla, residente a Bosisio Parini
in via A. Manzoni, n°40, iscritto all'ordine degli Architetti della provincia
di Milano, n°77 - C.F.: BRMRNT45T14BO81J - la valutazione delle unità
immobiliari di sua proprietà site in Comune di Erba (CO), via A. Volta, n° 49.
In seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto tecnico ha dato inizio alle
operazioni peritali eseguendo i sopralluoghi e raccogliendo gli opportuni dati
necessari al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei procedimenti
tecniche e metodologici seguiti, nonchè dei conteggi effettuati per determinare il
probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, che saranno
presentati nel suo complesso e nello stato di fatto in cui si trovano.

OGGETTO DELLA PERIZIA

Renato Brambilla

Architetto

Ubicazione

Il fabbricato è ubicato nel centro della città di Erba (CO), in via Volta spondente al civico n° 49. Questa è una delle principali vie del centro urbano, dotata di tutte le infrastrutture, è facilmente raggiungibile dalle strade urbane. Dalla strada provinciale Como-Lecco dista 500 metri circa.

Consistenza immobiliare, caratteristiche costruttive e finiture.

Ufficio:

Questa porzione immobiliare, attualmente destinata a ufficio amministrativo e commerciale, mentre in origine era adibita a negozi,

occupava il piano terra e il piano seminterrato di una palazzina multipiano con destinazione prevalentemente residenziale costruita negli anni 1992 - 1993

nel 2005 sono stati eseguiti lavori per apportare modifiche alla distribuzione degli spazi interni e alla sistemazione degli spazi esterni pertinenziali.

Il piano terra è composto da cinque locali destinati agli uffici, dall'atrio d'ingresso con lo spazio attesa, da un vano per le fotocopiatrici, da un servizio igienico, da un vano per la caldaia e da un locale archivio con servizio igienico posto a un livello inferiore di m 1,70 dal piano terra.

Il piano seminterrato è composto da tre ampi spazi adibiti ad archivio, sala

Renato Brambilla

Architetto

le sono costituite in parte da pareti in carton-gesso e in parte da armadi e
ali in legno. I pavimenti degli uffici e degli spazi per l'archivio e per
posizione/campionatura sono in legno, mentre quelli dei servizi igienici
in piastrelle di ceramica smaltata. Le porte interne sono in legno.
ambienti sono tutti dotati dell'impianto di riscaldamento autonomo
entato a gas-metano e dell'impianto di raffrescamento.

superfici lorde di pavimento ragguagliate dei due piani sono le seguenti:

NO TERRA POSTO A Q. STRADALE +/- 0,00:

UFFICIO = mq $118,00 \times 1,00 = 118,00$ mq

NO SEMINTERRATO POSTO A Q. = - 1,70:

ARCHIVIO = mq $55,00 \times 0,70 = 38,50$ mq

NO SEMINTERRATO POSTO A Q. = - 3,05:

ARCHIVIO/ESPOSIZIONE = mq $124,20 \times 0,70 = 86,94$ mq

NO INTERRATO POSTO A Q. - 4,55:

ARCHIVIO = mq $29,20 \times 0,50 = 14,60$ mq

GIARDINO SOTTOSTRADA POSTO A Q. - 2,45:

GIARDINO DI PERTINENZA = mq $100,00 \times 0,10 = 10,00$ mq

superficie lorda ragguagliata totale è = 268,04 mq

Il attestato di certificazione energetica compilato e asseverato in data

Renato Brambilla

Architetto

metalliche basculanti, ma non ancora divisi dalle pareti interne. Si
le all'autorimessa tramite un'ampia rampa e un corsello di distribuzione.
gresso è protetto da un cancello con apertura telecomandata. La struttura
cemento armato.

spazio soprastante l'autorimessa è destinato a parcheggio condominiale
alcuni parcheggi riservati all'uso pubblico.

superficie complessiva degli otto box, comprensiva dello spazio di
civile condominiale antistante le porte d'ingresso, è di circa 175 mq,
di lo spazio di parcheggio e di manovra è di circa 21,87 mq/cad.

condizioni e lo stato di conservazione delle predette unità immobiliari sono
buone.

DATI IDENTIFICATIVI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Dati Catastali

IL CATASTO TERRENI

Le mappe del catasto terreni del Comune di Erba – sezione Incino – il
catasto condominiale denominato “Palazzo Volta” insiste sull'area distinta
dal mappale n° 3444 – ente urbano di area 16,31.

IL CATASTO DEI FABBRICATI

Il catasto fabbricati l'ufficio risulta così identificato:

Renato Brambilla

Architetto

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

00023134 00002
00121986 19/0
4578-00088 E

IDENTIFICATIVO

0 1 13 18936



fapp. n° 3444 subalterno 7 – p. S1 - C/6 – cl. 2 – mq 12 – euro 58,26

fapp. n° 3444 subalterno 31 – p. S1 - C/6 – cl. 2 – mq 16 – euro 77,68

fapp. n° 3444 subalterno 32 – p. S1 - C/6 – cl. 2 – mq 17 – euro 82,53

fapp. n° 3444 subalterno 33 – p. S1 - C/6 – cl. 2 – mq 17 – euro 82,53

fapp. n° 3444 subalterno 34 – p. S1 - C/6 – cl. 2 – mq 17 – euro 82,53

fapp. n° 3444 subalterno 35 – p. S1 - C/6 – cl. 2 – mq 17 – euro 82,53

-Titoli, vincoli, servitù

predette porzioni immobiliari sono pervenute in proprietà alla società

in data 28 dicembre 2009 con atto di compravendita

del notaio dott. _____, n° 32511 di rep. e n° 8275

accolta, registrato a Erba in data 11/01/2010 al n° 5 e trascritto a Como in

il 12/01/2010 al n° 584/364.

VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA

l'edificio è stato costruito in base alla convenzione edilizia del Piano di

urbanizzazione di iniziativa privata stipulata con il Comune di Erba in data 27 sett.

1988 con atto notarile a rogito del dott. _____, n°

597/7496 di repertorio, registrata a Como il 9/10/1991 al n° 3113 e

trascritta a Como il 19/10/91 ai n° 19803/14069; e quindi con Concessione

edilizia rilasciata dal Comune di Erba in data 30 aprile 1992 n° 5631/1988 e

Renato Brambilla

Architetto

ata al Comune di Erba in data 03/08/2005, n° 434/05 e alla S.C.I.A. in
13/06/2013 – prot. n° 20130022899, mentre all'esterno dell'ufficio con
in data 15/03/2005 prot. n° 10039.

ità immobiliari risultano conformi ai disegni approvati e depositati nel
me di Erba.

PROCESSO DI VALUTAZIONE

Scopo della stima

o della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato
tualità degli immobili suddetti. I principi tecnici che verranno adottati
quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici
regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida,
ulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche
seche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte
mercato e la sua ubicazione ci dovrebbero consentire di conoscere con un
ne di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

Valutazione

formulare i valori per la stima il sottoscritto ha sentito alcuni agenti
mobiliari operanti nella città di Erba e ha pure interpellato la Banca dati
e quotazioni immobiliari – OMI – del 2° semestre anno 2014.

Renato Brambilla

Architetto

ale è di 2.000/2.400 €/mq,

o atto che il prezzo di mercato degli spazi accessori inglobati nelle
tà commerciali è valutabile con un coefficiente variabile da 0,5 a 0,7
ntero valore,

il valore di mercato dei box-auto richiesto nella zona è di circa 23.000/
00 €,

ttoscritto ritiene che il valore di stima di dette proprietà immobiliari sia
ipotizzabile:

Ufficio/commerciale:

UFFICIO + ACCESSORI = mq 268,04 x 2.200 €/mq = € 589.688,00

Box-auto:

BOX - AUTO = n° 8 x 23.000 €/cad. = € 184.000,00

TALE a) + b) = € 773.688,00

CONCLUSIONI GENERALI

quanto concerne il più probabile valore di mercato dei beni immobili di
si tratta il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore
ale alla data della presente consulenza, cioè al 11 settembre 2015, è di

773.688,00 (settecentosettantatremilaseicentottantotto/00)

stefano Parini, 11 settembre 2015