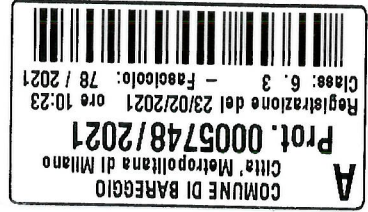




# Relazione Peritale per: Negozio sito in Comune di Bareggio (MI), Viale A. De Gasperi n° 42 Foglio 1 mappale 1093 sub. 753



## Proprietà KAPPA immobiliare srl



## **RELAZIONE PERITALE**

di determinazione dell'attuale valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Bareggio (Mi) viale A. De Gasperi n° 42.

Il comune di Bareggio nella persona del responsabile del Settore Territorio Ambiente - SUAP Architetto Gianpiero Galati, nominava a seguito di determinazione n° 55 del 16/12/2020 (incarico per perizia giurata immobile CIG Z652FDD047B) il sottoscritto Geom. Mezzanzanica Marco, residente in Rho, via Molino Prepositurale n° 4, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Milano al n° 9955 e lo invitava a redigere una relazione di stima sul valore di mercato ad oggi degli immobili oggetto della presente relazione.

## **LOCALIZZAZIONE**

L'immobile oggetto della presente relazione peritale è un'unità immobiliare con destinazione negozio posta al piano terra nel comune di Bareggio (Mi) viale A. De Gasperi n°42.

L'immobile si trova nella zona nord del comune di Bareggio con destinazione urbanistica "Insediamenti a prevalente caratterizzazione produttiva – tessuti ad alta densità".

Bareggio è un comune dotato di tutti i servizi pubblici e privati tali da permettere ai suoi abitanti di non doversi necessariamente spostare.

Il Comune di Bareggio è posto a circa 10 km a ovest di Milano.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE CONSISTENZA E**

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

L'immobile fa parte di un complesso industriale ed è così costituito:

- Negozio posto al piano terra con accesso diretto sia da viale A. De Gasperi sia dalla scala comune del condominio nel quale è inserito, catastalmente è identificato come segue:



N.C.E.U. foglio 1 mappale 1093 subalterno 753 Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 184 mq, Superficie Catastale 211 mq, Rendita €. 4.209,74, via A. De Gasperi n°42 piano T.

L'immobile è posto al piano terra, è in buono stato di manutenzione e conservazione, è composto da zona destinata a negozio e locali accessori quali, 2 magazzini, un ingresso secondario, un bagno con antibagno, un locale laboratorio, un locale accessorio ed un locale a destinato ad ufficio.

Il negozio nel suo complesso ha una superficie lorda di mq 253,96

Al negozio si accede direttamente da Viale A. De Gasperi, dall'ingresso comune al codominio, sul retro ha un ingresso riservato ai fornitori.

Internamente i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, i serramenti e le porte di accesso sono in alluminio, la porta di accesso dal vano scala comune è una porta blindata, le porte di accesso diretto con l'esterno hanno chiusura con serranda con comando elettrico, le porte interne sono in legno, i muri sono finiti a gesso e tinteggiati di bianco, il riscaldamento è autonomo, è dotato di impianto di aria condizionata/pompa di calore.

All'unità immobiliare spetta una quota delle parti comuni, come previsto dalla legge.

### REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione del complesso immobiliare venne iniziata anteriormente al 1° settembre 1967, successivamente vennero presentati i seguenti provvedimenti rilasciati dal comune di Bareggio:

- Nulla Osta per l'esecuzione di Lavori Edili n.36/1968 del 22 maggio 1968 (dichiarazione di abitabilità/agibilità del 22 novembre 1977);
- Nulla Osta n.30/1969 del 1° dicembre 1969 (dichiarazione di abitabilità/agibilità del 22 novembre 1977);
- Nulla Osta n.94/70 del 12 marzo 1971 (Dichiarazione di abitabilità/agibilità del 03 marzo 1975;
- Nulla Osta n.76/6594 del 20 luglio 1973 (dichiarazione di abitabilità/agibilità del 22 novembre 1977);





In base alla documentazione a me fornita l'immobile oggetto della presente perizia, risulta essere di proprietà della società "KAPPA IMMOBILIARE SRL" con sede in Milano, via della Moscova n.38, iscritta al Registro delle Imprese di

**PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI**

31

- denuncie di inizio attività e/o si segnalazioni certificate di inizio attività.
- Successivamente non sono intervenute modifiche per le quali fossero necessari provvedimenti autorizzativi o concessori, la presentazione di protocollo 13797/2018.
- S.C.I.A. per l'agibilità presentata in data 28/05/2018 numero di insediamento commerciale al piano terra destinazione farmacia"
  - integrazioni del 23/05/2018, avente ad oggetto la "Formazione di nuovo integrazione del 19/0/2018, Variante del 27/04/2018 con successive S.C.I.A. del 07/02/2018 numero EDI/2018/006/SCIA e successiva D.I.A. n.2137 del 2911/2010;
  - provvedimenti autorizzativi rilasciati dal comune di Bareggio:
- Successivamente a seguito dell'acquisto da parte della "KAPPA IMMOBILIARE SRL" per l'immobile oggetto della presente perizia vennero presentati i seguenti
- Concessione Edilizia in sanatoria n.60/99 del 26 ottobre 2000.
  - Successivamente a seguito dell'acquisto da parte della "KAPPA IMMOBILIARE SRL" per l'immobile oggetto della presente perizia vennero presentati i seguenti
  - Concessione Edilizia n.36/88 dell'11 ottobre 1988 (dichiarazione di abitabilità/agibilità del 12 giugno 1990);
  - Concessione Edilizia n.35/84 del 12 novembre 1984 e variante del 21 novembre 1985 (dichiarazione di abitabilità/agibilità del 24 gennaio 1986);
  - Concessione Edilizia n.31/77 del 21 luglio 1978 (dichiarazione di abitabilità/agibilità del 19 marzo 1980);
  - Concessione Edilizia n.22/77 del 02 agosto 1977 (dichiarazione di abitabilità/agibilità del 20 ottobre 1978);
  - Concessione Edilizia n.33/76 del 19 maggio 1977 (dichiarazione di abitabilità/agibilità del 12 giugno 1990);

Milano con il C.F. 05482840963, p. IVA 05482840963, REA 1825262 a seguito di atto di compravendita a Rogito del Dott. Giancarlo Orrù, notaio residente in Rozzano, iscritto presso il Collegio notarile di Milano, stipulato in data 29 dicembre 2006 al n. 131420 di Repertorio e n. 14155 di Raccolta.

#### **STIMA E PROCEDIMENTO:**

Il metodo con cui verrà effettuata la presente stima nel caso specifico è quello comparativo con immobili aventi le stesse caratteristiche presenti nella zona, di recente oggetto di valutazione e oggetto di compravendita.

Individuati pertanto un certo numero di dati storici e cioè di prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita di beni analoghi, in questa scala di prezzi si inserirà il bene da stimare, in corrispondenza della sua posizione che presenta maggiori analogie con il bene stesso. Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale riguardano: l'ubicazione dell'immobile, le caratteristiche del Comune, della Zona e delle norme di P.G.T. vigenti, la presenza di eventuali vincoli o servitù che possano incidere sul valore venale, la consistenza ed infine la situazione di mercato della domanda e dell'offerta nel momento in cui si riferisce tale stima.

A questo punto in base a tutte le considerazioni sopra esposte e dai colloqui avuti con altri proprietari nella zona, con impresari, agenti immobiliari, ai fini della presente valutazione, si ritiene che per l'immobile in questione possa essere stimato come segue:

- foglio 1 mappale 1093 subalterno 753 negozio:

Vanno da un valore minimo di €/mq 1.100,00 ad un valore massimo di €/mq 1.400,00, attribuendo un valore medio avremo:  
 $\text{mq } 253,96 \times \text{€/mq } 1.250,00 = \text{€ } 317.450,00;$

valore arrotondabile ad € 317.000,00

Nel caso in esame si ritiene che non vi siano delle condizioni particolari tali da influenzare i valori al di fuori di quelli precedentemente definiti.



28

- **CONCLUSIONI:**

L'immobile, sito in Bareggio via A. De Gasperi Sturzo n°42, identificato all'N.C.E.U. al foglio 1 mappale 1093 subalterno 753 come sopra descritto;

Alla data del 18 febbraio 2021 ha un valore di mercato pari a:

**€ 317.000,00 dicono i trecentodiciassettemila/00.**

Con quanto sopra esposto, il sottoscritto perito ritiene di aver svolto l'incarico, fornendo tutti gli elementi necessari per la determinazione del valore richiesto per l'immobile di cui trattasi.

Rho li, 18 febbraio 2021

Il Tecnico Incaricato



Allegati:

- Visura catastale, copia scheda catastale, documentazione fotografica.

13





TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO

VERBALE DI GIURAMENTO

(art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)

RG. N. 594/2021

L'anno 2021, il giorno 19 del mese di FEBBRAIO  
avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso (Cognome e Nome del Perito)

Nato il 27/02/1969 a RHO (MI)  
Residente a RHO (MI) VIA MOLINO PREPOSITURALE N. 4  
Esibendo il seguente documento di identità CARTA D'IDENTITA'  
Numero AT 4912157 del(data) 20/11/2014 rilasciata dal COMUNE di RHO

Permesso di soggiorno n. del(data) valido fino al  
Richiedente COMUNE DI BUSTO ARSIZIO

Il quale presenta la perizia che precede e chiede di asseverarla con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparso 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'."

Dichiaro che l'elaborato è composto da n. 106 di righe.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Cancelliere

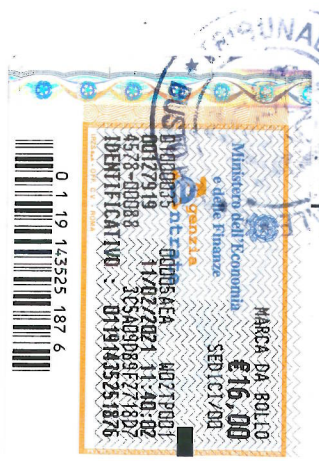
FIRMA

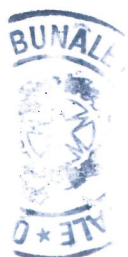
FIRMA

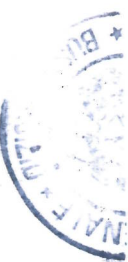
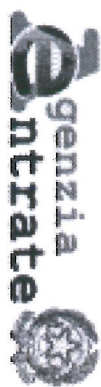


NOTA BENE

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







Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/02/2021

Data: 03/02/2021 - Ora: 10.31.47 Fime  
Visura n.: T102929 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BAREGGIO ( Codice: A652) Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	Foglio: 1 Particella: 1093 Sub.: 753

### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita	
1	Urbana	1	1093	753		Cens. Zona	C/1	4	184 m²	Totale: 211 m²	Euro 4.209,74	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/05/2019 protocollo n. MI0160364 in atti dal 14/05/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 42696.1/2019)	
Indirizzo													
VIA A. DE GASPERI n. 42 piano: T;													
Annotazioni													
Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)													

### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	KAPPA IMMOBILIARE S.R.L. con sede in MILANO	05482840963*	(1) Proprietà per 1/1

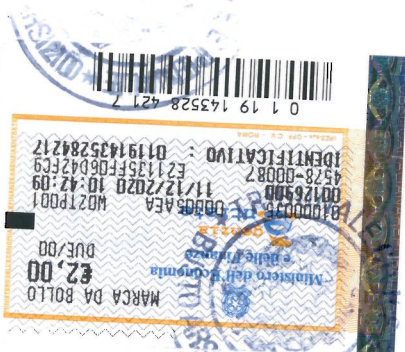
Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A652 - Sezione - Foglio 1 - Particella 1093

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

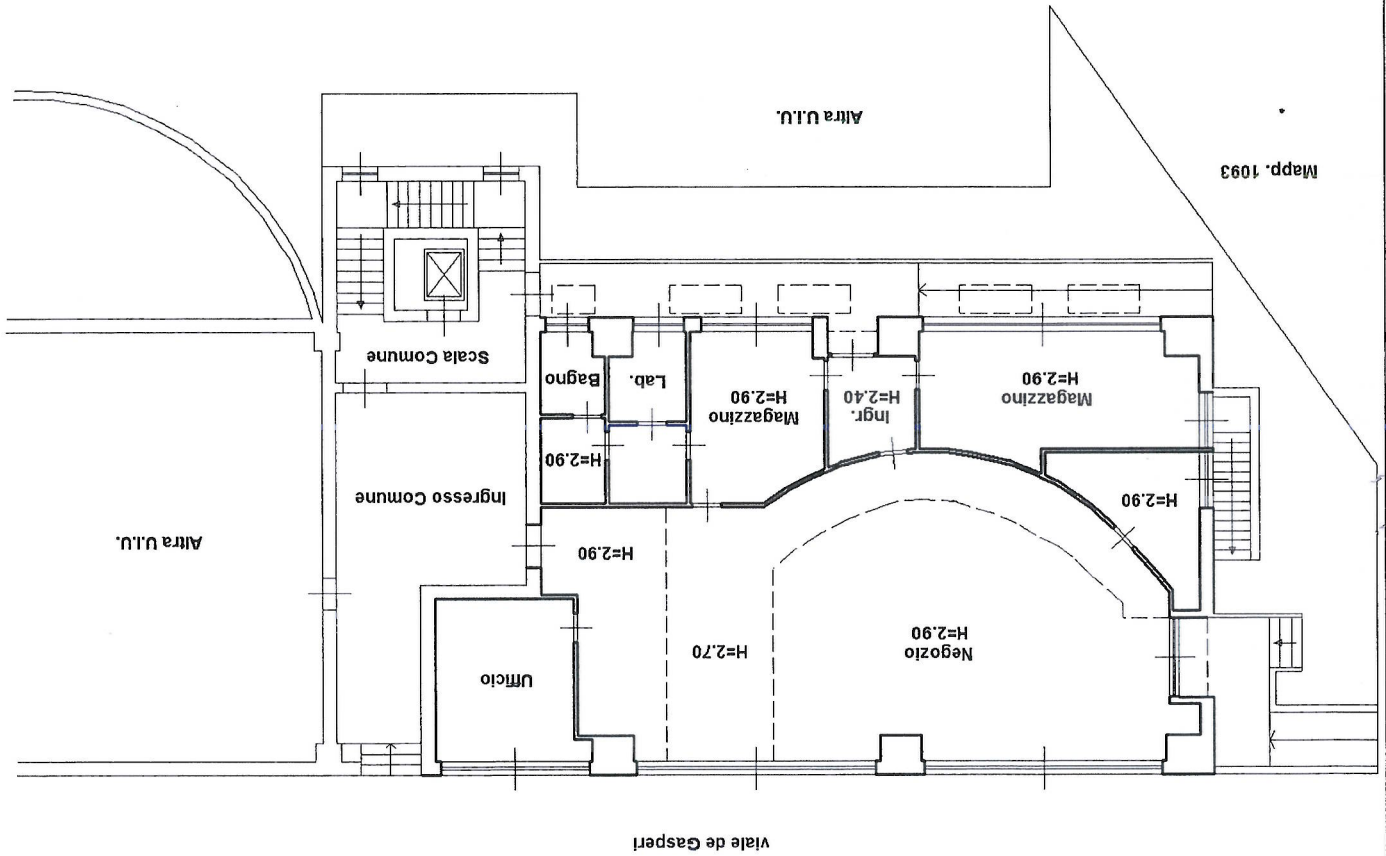
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ via a. de Gasperi _____ Pianimetria di u.i.u. in Comune di Bareggio		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1 Particella: 1093 Subalterno: 753	Compilata da: PASTORINO PIETRO Iscritto all'albo: Geometri Prov. Milano N. 8572
--	--	---	--

Piano Terra





Ufficio Provinciale  
di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/05/2018  
Ora: 12.09.13  
pag: 1 di 1

## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati Protocollo n.: MI0207341 Codice di Riscontro: 000A4PP66 Operatore: RCCTTN	Comune di BAREGGIO (Codice: C1AZ)  Unità a destinazione ordinaria n.: 1  Unità a dest.speciale e particolare n.: -  Beni Comuni non Censibili n.: -  Motivo della variazione: ULTIMAZIONE FABBRICATO	Ditta n.: 1 di 1  Unità in variazione n.: -  Unità in costituzione n.: 1  Unità in soppressione n.: 1
---	--	---

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale										Dati di classamento proposti				
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur	
1	S		1	1093	727									
2	C		1	1093	753	VIA A. DE GASPERI n. 42, p. T	U	C01	04	184	211	4.209,74		

Riservato all'Ufficio

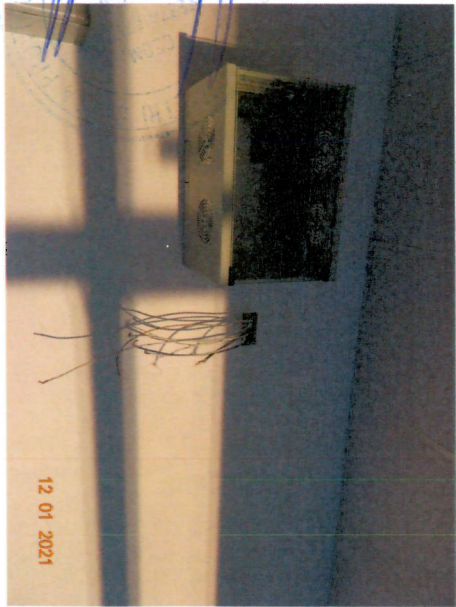
Prospetto di liquidazione n: 68908/2018

Importo della liquidazione: Euro 50,00

Data: 16/05/2018

Protocollo accettazione n.: MI0207341/2018

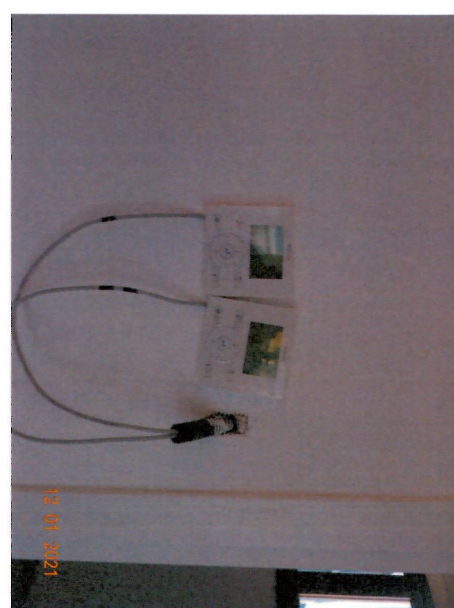
L'incaricato



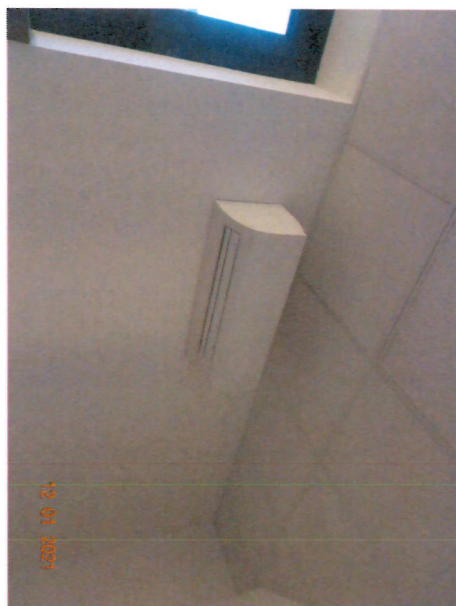








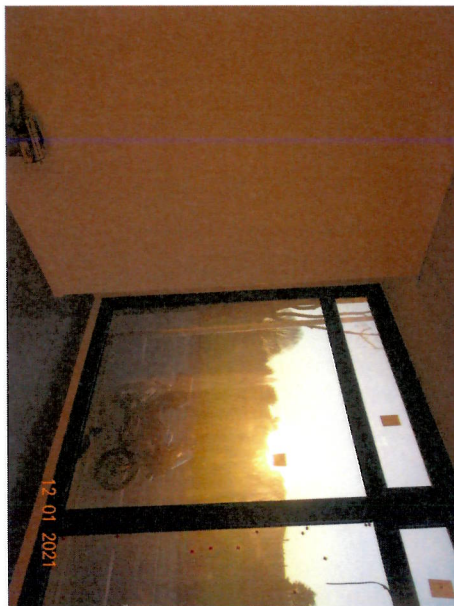






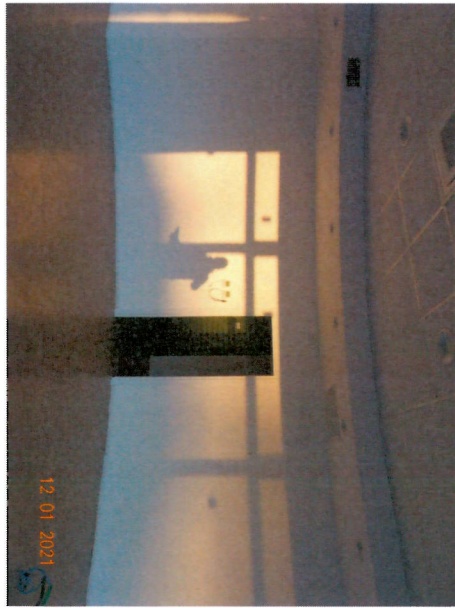








Stamp: N. 9955  
Stamp: MILANO  
Stamp: TRIBUNALE  
Stamp: CIVILE  
Stamp: 12.01.2021







PROV. DI MILANO  
N. 9955  
MILANO  
12 01 2021









