

PERIZIA ESTIMATIVA

PROPRIETA' UBICATE IN PIOLTELLO VIA MONTEVERDI N.4-6-8

Nel mese di maggio 2020 l'Avv. Pisano Giovanni, in qualità di commissario liquidatore della Nuova Orizzonti Società Cooperativa in Liquidazione, aveva affidato alla sottoscritta Arch. Anna Consonni, in qualità di Tecnico incaricato, C.F.: CNS NNA 80P41 E507T, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Lecco al n° 1012, l'incarico della valutazione degli immobili di proprietà della Società in epigrafe.

Il liquidatore ha pertanto chiesto alla sottoscritta di verificare se le mutate condizioni del mercato immobiliare possano aver comportato una variazione dei valori calcolati allora ed eventualmente di procedere all'aggiornamento della perizia stessa. Oggetto della presente perizia estimativa, per il quale si chiede la determinazione del più probabile valore di mercato, sono tre magazzini **SITI IN PIOLTELLO**

- VIA MONTEVERDI N. 4,6,8

UBICAZIONE: in Via Monteverdi n.4,6,8 in zona periferica del paese a destinazione prettamente residenziale.

I fabbricati sono accessibili dalla Via Monteverdi, tramite cortile condominiale dai mappali 814,815.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

La presente relazione peritale si limita a indicare sommariamente i contenuti tecnici degli immobili oggetto di verifica, tralasciando per esempio l'elencazione della provenienza degli immobili, delle descrizioni pregiudizievoli su di essi gravanti e dei vincoli eventualmente presenti, nonché la descrizione dello stato di possesso e della situazione edilizia ed urbanistica. Queste informazioni sono già contenute nella citata perizia del 05/05/2020 e tuttora riconfermate. La verifica sui valori allora stimati venne compiuta attraverso l'analisi



dell'andamento del mercato immobiliare. Gli immobili sono così catastalmente
identificati ed individuati nella precedente perizia nel Catasto fabbricati del
Comune di Pioltello (Mi):

EDIFICIO MAPPALE 813 VIA MONTEVERDI 4

CARATTERISTICHE GENERALI:

Mappale 813 sub.4 deposito CATEGORIA c/2:

Deposito/magazzino posto al piano terra avente altezza interna di Mt.2.50.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo,
pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso in legno.

Il deposito ha degli impianti tecnologici vetusti e anomali, da sostituire. Si rav-
visano inoltre parti di muratura con segni di umidità, in quanto in parte interra-
to verso il lato sud est.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: La porzione di cui trattasi è individuata catastalmente
dal seguente mappale: Catasto fabbricati - PIOLTELLO - fg.2

particella 813 Sub. 4 Categoria C/2 classe 3 38 MQ rendita € 62,80;

EDIFICIO MAPPALE 837 VIA MONTEVERDI 6

CARATTERISTICHE GENERALI:

Mappale 837 sub.4 deposito CATEGORIA c/2:

Deposito/magazzino posto al piano terra avente altezza interna di Mt.2.50.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo,
pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso in legno.

Il deposito ha degli impianti tecnologici vetusti e anomali, da sostituire. Si rav-
visano inoltre parti di muratura con segni di umidità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: La porzione di cui trattasi è individuata catastalmente
dal seguente mappale:

Catasto fabbricati - PIOLTELLO - fg.2 particella 837 Sub. 4 Categoria C/2 classe

3 38 MQ rendita € 62,80;

FABBRICATO MAPPALE 872 VIA MONTEVERDI 8

CARATTERISTICHE GENERALI:

Mappale 872 sub.4 deposito CATEGORIA c/2:

Deposito/magazzino posto al piano terra avente altezza interna di Mt.2.50.

Per quanto concerne i materiali si hanno serramenti in alluminio vetro singolo, pavimenti in monocottura, intonaco a civile, porta d'ingresso in legno.

Il deposito ha degli impianti tecnologici vetusti e anomali, da sostituire. Si ravvisano inoltre parti di muratura con segni di umidità.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: La porzione di cui trattasi è individuata catastalmente dal seguente mappale:

Catasto fabbricati - PIOLTELLO - fg.2 particella 872 Sub. 4 Categoria C/2 classe

3 38 MQ rendita € 62,80;

mappale 813 sub.4 = **€ 16.800,00** (Euro sedicimilaottocento/00).

mappale 837 sub.4 = **€ 16.800,00** (Euro sedicimilaottocento/00).

mappale 872 sub.4 = **€ 16.800,00** (Euro sedicimilaottocento/00).

Le analisi più recenti dei vari uffici di studi indipendenti, tendono a sottolineare la riduzione del numero delle compravendite del settore immobiliare.

Uno dei soggetti più autorevoli in questo campo è la Soc. Nomisma, che periodicamente pubblica rapporti sull'andamento economico e sociale del nostro paese. Il

09/07/2024 ha pubblicato il 2° Osservatorio su Mercato Immobiliare 2024 nel quale

prende in esame la situazione delle compravendite di immobili nel recente periodo.

Da questo studio, ampiamente documentato, emerge che negli ultimi 18 mesi il mercato immobiliare italiano ha evidenziato segnali di appannamento con una fles-

sione della domanda di acquisto che si è tradotta in una riduzione tendenziale del numero di compravendite di poco inferiore all'8%. I riflessi sull'attività transattiva non nascono da un cambiamento delle intenzioni di acquisto da parte delle famiglie, ma dalla drastica riduzione del loro potere di acquisto, cui si uniscono le politiche restrittive di erogazione da parte degli istituti di credito, con una contrazione del plafond destinato ai mutui. Si sottolinea come il calo delle compravendite registrato nel 2023 sia imputabile esclusivamente alla componente di domanda che è uscita dal mercato in quanto dipendente dal credito bancario (-26%). Questa situazione espone le famiglie ad una sospensione di fatto degli acquisti di beni di valore rilevante, determinando così la flessione del mercato immobiliare non solo del numero di compravendite ma anche dei prezzi. A giudizio della sottoscritta, e alla luce delle considerazioni sopra esposte, il valore calcolato a maggio 2020 oggi deve essere sostanzialmente rivisto al ribasso di una percentuale non inferiore al 20-25%. Inoltre, per quanto riguarda i tre immobili oggetto di perizia, c'è da segnalare la necessità di separazione dell'impianto elettrico al fine di dotare gli stessi di una fornitura autonoma. Tenuto conto di quanto sopra esposto nonché delle spese da sostenere per renderli autonomi, che si intendono comprese, i nuovi valori determinati sono:

mappale 813 sub.4 = € 10.800,00

mappale 837 sub.4 = € 10.800,00

mappale 872 sub.4 = € 10.800,00

Ballabio lì 12/11/2024





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI LECCO

23900 LECCO Via Cornelio 3/4 Tel. 0341/379528

Cp. N° R.G. 3681/2024

Verbale di asseverazione di perizia

L'anno 2024 addì il 12 novembre in Lecco, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere, è comparsa la Sig.ra Anna Consonni nato a Lecco in data 01/09/1980, residente a BALLABIO in via FIUME n. 53 identificato con C.I. n. CA N.89927PV rilasciata dal sindaco di BALLABIO in data 09/08/2023 in corso di validità il quale fa richiesta di asseverare con giuramento la su estesa perizia.

Indi, previa ammonizione ex art. 483 c.p.(*) della responsabilità che col giuramento assume, pronuncia nei modi di legge la seguente formula: **"GIURO di avere bene e fedelmente adempiuto le operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità"**

L.C.S.

Il richiedente



IL CANCELLIERE ESPERTO
EMANUELE GIOVANNI BONANOMI



(*) Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico.

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