

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA
PER IMMOBILE FINITO
Committente: ALBA LEASING S.p.A. - MILANO

Aggiornamento del 21/10/2014

Perizia tecnico-estimativa di:

**una porzione di fabbricato sita nel Comune di Vimodrone in via Grandi n. 18
composta da capannone al piano terra con annessi servizi, uffici al piano primo e
area esterna ad uso esclusivo.**

Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:

fg.19 part. 33 sub. 725

**L' area di pertinenza risulta identificata al fg. 19 particella 33 sub. 728 come bene
comune non censibile ad uso esclusivo del sub. 725**

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 300.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *M.A. srl*

Attività: *spurghi*

Persone contattate: *sig. Zappa Luca 328/7235730*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *Fede srl*

Attività: *immobiliare*

Persone contattate: *Aiani Ruggero 335/5857561*

* * * * *

Il sottoscritto geom. Michele Ferrara , iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 9263, ricevuto incarico da ALBA LEASING S.p.A. di Milano di effettuare perizia tecnico-estimativa dell'immobile descritto in epigrafe, a seguito di sopralluogo compiuto in data 18/06/2014 alle ore 11, alla presenza del sig. Zappa della M.a. srl, utilizzatrice e del geom. Guardigli, della società venditrice, redige la presente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

1.1 – Ubicazione.

L'immobile oggetto di perizia è posto in comune di Vimodrone, via Grandi n. 18
CAP 20090

Ai fini della denuncia di cui all'art.12 del D.L. n. 59 del 21.3.1978 si aggiunge che il fabbricato, adibito ad uso produttivo, è ubicato parte al Piano Terra e parte al Piano Primo, Scala ed Interno Unici, Vani 3 , Accessori 4, Ingressi 4.

1.2 – Zona.

Il comune di Vimodrone è posizionato a nord est del capoluogo di provincia da cui dista circa 5 km

Trattasi di un comune di 17.000 abitanti

L'immobile oggetto di perizia è inserito in una zona periferica del comune di appartenenza

La destinazione edilizia prevalente è industriale

La zona è di sufficiente pregio l'arredo urbano è completato

Nel raggio di 0,50 km sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da buona viabilità ordinaria,

Risulta facilmente raggiungibili la strada statale num.11 Padana Superiore , la tangenziale est e l'autostrada A/4

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/**interurbani** con frequenza regolare

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

1.4 – Fungibilità.

L' immobile presenta una buona fungibilità perché ha delle dimensioni che permette l'utilizzo per diverse attività, avendo più ingressi carrabili e pedonali può altresì essere frazionato in più unità immobiliari.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione:		1961
Ristrutturazione		2008-2012
<i>Superficie sviluppata (commerciale):</i>		
capannone piano terra	mq	208
uffici piano primo	mq	20



Superficie area scoperta:

Area scoperta	mq	667
---------------	----	-----

Altezze interne:

capannone	m	6,50
Uffici, servizi	m	2,90-2,70

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare con dimensioni esterne di m 22 x 9,50 realizzato su un lotto di mq 875 compresa la superficie di sedime del fabbricato, adibito a laboratorio con annessi servizi al piano terra, uffici al piano primo

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Struttura portante: fondazioni in cemento armato gettato in opera, travi e pilastri in cemento armato prefabbricato

Copertura: tegoli doppio T

Tamponamenti: pannelli prefabbricati

Compartimentazioni interne: muratura intonacata e verniciata

Serramenti esterni: i serramenti sono in alluminio con vetrocamera e i portoni sono a libro ;

Serramenti interni: porte tamburate con pannellatura in bilaminato e coprifili di legno;

Pavimento/rivestimento: cls liscio finito a spolvero di quarzo nella zona produttiva; piastrelle di ceramica per i pavimenti dei servizi; rivestimenti con piastrelle di ceramica bicottura.

Altro: scala in metallo per il collegamento agli uffici al piano primo

Impianto elettrico: con quadro elettrico e linee di distribuzione con canalina zincata ;

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta scaldabagno elettrico

Impianto di climatizzazione: il riscaldamento della zona uffici avviene tramite motore esterno con pompa di calore e due split a parete.

Area esterna: la parte condominiale comune risulta asfaltata, una parte dell'area risultava in sede di sopralluogo da completare a cura della parte venditrice.

Recinzione: parte in pannelli di cls prefabbricati e parte con paletti e rete su muretto in cls

Allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche: sono attivi gli allacciamenti ENEL, acqua, gas, TELECOM e fognatura.

I materiali utilizzati per le finiture dell'immobile sono di buona qualità.

Alla luce degli accertamenti effettuati l'immobile non necessita al presente di interventi manutentivi straordinari.

1.6. Amianto

Dal sopralluogo nonché dalla documentazione esaminata non si evidenzia la presenza visibile di elementi in amianto,

1.7. Provenienza

Attualmente la Soc. Fede srl risulta proprietaria dell'immobile a seguito di atto a rogito notaio Stucchi stipulato in data 15/04/2008 rep. 167919/58399 reg. a Lodi il 06/05/2008 al n. 3966.

2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE

2.1 - Catasto Terreni

L'immobile oggetto di perizia insiste sul terreno (Ente Urbano) di cui al Catasto Terreni del Comune di Vimodrone Fg. 19, part. 33 (parte), come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano il 09/05/2014

2.2 - Catasto Fabbricati

Il fabbricato oggetto di valutazione risulta censito al catasto fabbricati di Vimodrone come segue:

Laboratorio : fg. 19 particella 33 sub. 725 categoria C/3 classe 4 cons. 200 mq.
Rendita € 547,44 via Grandi A. n. 18 piano T

Area esterna : fg. 19 particella 33 sub. 728 bene comune non censibile (in uso al sub. 725 piazzale)

la planimetria catastale è conforme per consistenza, distribuzione interna e classamento allo stato dei luoghi

2.3 – Valore congruo catastale.

Applicando alla rendita catastale, rivalutata del 5% ai sensi della L. 662/96, il coefficiente di capitalizzazione di legge, aumentato del 20% in applicazione della L. 350/2003, come modificata dalla L. 191/2004, si calcola il Valore Congruo Catastale:

Unità immobiliare	Rendita (€)	Moltiplicatore	Valore congruo
-------------------	-------------	----------------	----------------

			catastale (€)
sub. 713 C/3	547,44 + 5%	100 + 20%	68.977,44

Tale valore risulta *inferiore* all'importo di compravendita previsto.

3 – AGIBILITA'

La parte venditrice ha presentato richiesta di agibilità in data 05/03/2012 completa di tutti gli allegati previsti dal dpr 380/01.

Preso atto che il comune non ha interrotto i termini per la maturazione del silenzio assenso, si attesta, per quanto di competenza, la piena validità dell'agibilità dell'edificio

4 – SISTEMA DELLE CONFORMITA'.

Attestata la succitata presenza e piena validità del certificato di conformità edilizia ed agibilità, si esaminano nel prosieguo, analiticamente, le conformità dell'immobile.

4.1 – Conformità urbanistica ed edilizia.

4.1.1 - Destinazione urbanistica dell'area. Attività

L'immobile è inserito in un contesto industriale /artigianale.

Il sottoscritto dichiara la conformità urbanistica dell'immobile e dell'attività in esso esercitata.

4.1.2 - Regolarità edilizia.

Il fabbricato oggetto di perizia è stato edificato in applicazione dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 17/61 in data 11/12/1961
- Concessione edilizia n. 6996 in data 27/03/1963
- Concessione edilizia n. 11760 in data 14/12/1970
- Concessione edilizia n. 687 in data 09/03/1973
- Concessione edilizia n. 4766 in data 22/07/1975
- Concessione edilizia n. Concessione edilizia in sanatoria n. 126 in data 27/04/1989
- Dia n. 94/2005 del 01/06/2005 prot. 623 e 8185
- Agibilità rilasciata in data 15/02/2007
- Dia n. 436 del 21/03/2008
- Dia n. 1084 del 18/07/2008
- Scia n. 826 del 18/10/2011

Lo stato dei luoghi, al momento del sopralluogo, è conforme ai disegni allegati all'ultimo provvedimento comunale.

Si attesta la conformità edilizia dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

4.2 – Conformità statica.

Le strutture prefabbricate sono state collaudate positivamente in data 01/03/2012 dall'ing Secondo Vismara , iscritto da oltre dieci anni all'Albo Ingegneri della Provincia di Como al n° 1062A, Il tutto depositato il 05/03/2012 all'apposito ufficio del Comune di Vimodrone.

Visto il relativo certificato di collaudo, il sottoscritto dichiara la conformità statica dell'edificio.

4.3 – Conformità impianti. Certificazioni ex L. 46/90

L'immobile oggetto di perizia è dotato dei seguenti impianti:

- ✓ elettrico;
- ✓ idricosanitario;

Per gli impianti sono state consegnate al sottoscritto le seguenti dichiarazioni di conformità ai sensi della L. 46/90:

- *impianti elettrici*: Bosisio Davide, della Soc. Elettroimpianti snc di Bosisio & C. con sede in Eupilio (Co), rilasciata in data 30/12/2011.
- *Impianti idricosanitari, di condizionamento e distribuzione gas*: Villa Roberto della Soc. V&V srl . con sede in Seregno , rilasciata in data 17/01/2012.

Visti gli impianti, esaminate le certificazioni delle imprese realizzatrici e la dichiarazione di rispondenza del professionista abilitato il sottoscritto dichiara la conformità alle regole dell'arte ed alle norme di sicurezza degli impianti installati nell'immobile.

4.4 - Attestazione di conformità energetica (D.Lgs. 19.8.2005 n. 192, come modificato dal D.Lgs. 29.12.2006 n. 311)

Certificato energetico rilasciato in data 01/02/2012 n. 15242-000063/12 valido sino al 01/02/2022 dal certificatore Geom. Giuseppe Signorello iscritto all'albo dei certificatori al n. 6561

4.5 – Reverse Charge (D.M. 25.5.2007).

La società venditrice non ci ha espresso l'intenzione o meno di avvalersi della reverse charge

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non risultano esserci convenzioni con il comune

5.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla società cliente mediante un accordo informale con la parte venditrice

5.3 – Servitù.

Non si evidenziano servitù a carico o/a favore dell'unità immobiliare oggetto di valutazione ad eccezione di quelle condominiali.

Il regolamento di condominio risulta ancora da redigere.

Allo stato attuale non sono stati individuati elementi che limitino la commerciabilità dell'immobile oggetto di perizia.

6 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

6.1 - Criteri di stima

Stante il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata nel PRG è ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench – marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie.

6.2 – Ragguaglio delle superfici

Al fine di unificare i valori delle singole destinazioni alla sola categoria "laboratori con uffici e servizi" si ragguagliano in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Ragguaglio	SUPERF. RAGG.
piano terra	208	1,00	208
uffici al piano primo	20	1,10	22
area esterna	667	0,10	66.70
TOTALE			296.70

6.3 - Valore attuale di mercato.

6.3.1 – Valutazione diretta.

Sulla base dei prezzi correnti di mercato (valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona) la categoria d'immobili in questione spunta mediamente i seguenti valori (comprensivi del terreno di sedime e di pertinenza):

min. €/mq 900,00; max. €/mq 1000,00.

Si assume il valore di €/mq 950,00

Con riferimento alla consistenza dell'immobile esaminato, nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto:

$$\text{€/mq } 950,00 * \text{mq } 296.70 = \text{€ } 281.865,00$$

Il valore così determinato può essere riparametrato sulla base dei seguenti coefficienti di correzione, calibrati al caso specifico:

Posizione geografica	+ 2 %
Posizione commerciale	+1 %
Vetustà / Stato di manutenzione	+5%
Grado di finitura	+ 1%
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	+ 3 %
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	+ 1 %
Area esterna	+ 5 %
Dimensioni	-

Il **valore attuale di mercato** dell' immobile è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 281.865,00 * 1,17 = \text{€ } 329.782,05$$

6.3.2 – Conclusioni.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, il sottoscritto definisce il valore attuale di mercato dei beni descritti in narrativa in complessivi

€ 330.000,00

(diconsi Euro trecentotrentamila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

6.4 - Valore di "pronto realizzo"

In eventuali circostanze di forte determinazione a cedere il bene da parte della proprietà in tempi brevi (max 6 mesi) si determinerebbe una sovrappressione d'offerta che condurrebbe ad un abbassamento del *break-even* di mercato..

Si può con buona approssimazione ritenere che il **valore di pronto realizzo** sia costituito dal valore attuale di mercato deprezzato del 10%.

Il **valore di pronto realizzo** dell'immobile è pertanto il seguente:

$$€ 330.000,00 * 0,90 = € 297.000,00$$

arrotondato in

€ 297.000,00

(diconsi Euro duecentonovantasettemila/00), al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Alla luce delle considerazioni effettuate sul valore dell'immobile, l'acquisto dello stesso alle condizioni proposte dall'utilizzatore è da ritenersi congruo.

6.5 – Valore di ricostruzione ai fini assicurativi

Il valore di ricostruzione dell'immobile viene assunto nell'80 % del valore attuale di mercato, al netto del valore del terreno, assunto nel 20 %:

$$€ (0,80 * 0,80 * 330.000,00) = € 211.200,00$$

(diconsi duecentoundicimiladuecento/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

6.6 – Valore Normale.

Applicando le disposizioni impartite dal Direttore dell'Agenzia delle Entrate con provvedimento n° 2007 / 120811 del 27 luglio 2007 si calcola (si veda l'apposito allegato) il Valore Normale dell'immobile, sulla base delle quotazioni più recenti (2° semestre 2013) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

$$V. N. = €/mq 800,00 * 296,70 mq = € 237.360,00$$

Il Valore Normale è inferiore al valore attuale di mercato stimato per l'immobile.

6.7 – Scorporo del valore del terreno.

Il valore del terreno compresa l'area di sedime in base alla verifica del valore dei terreni industriali della zona è il seguente:

$$V_T = €/mq 132,00 * 875 mq = € 115.500,00$$

pari al **35 %** del valore stimato dell'intero immobile.

6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

Il valore stimato dell'immobile viene così disaggregato per singolo subalterno catastale:

Foglio 19, Mapp. 33

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
725	C/03	296.70	1.112,24	330.000,00

Nella disaggregazione le parti comuni e le pertinenze sono state ripartite con i criteri dell'inerenza, della contiguità e della proporzionalità.

* * * * *

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

San Donato Milanese lì 21/10/2014

Geom. Michele Ferrara

