

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

**Perizia tecnico-estimativa di:**

**un ufficio sito nel comune di Milano in Piazza del Tricolore n. 3 composto da 7 vani con annessi disimpegni e servizi al piano quinto e cantina al piano primo sottostrada.**

**Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:  
fg. 354 part. 230 sub. 720**

\* \* \* \* \*

**Prezzo di compravendita previsto: € 3.500.000,00**

\* \* \* \* \*

**Utilizzatore:**

Ragione o denominazione sociale: *HOBBIT S.R.L.*

Attività:

Persone contattate:

**Venditore:**

Ragione o denominazione sociale: *Casale Pasquale*

Attività:

Persone contattate: *Casale Pasquale 346/9503775*

\* \* \* \* \*

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 21/08/2014 alle ore 11, alla presenza del Sig. Casale Pasquale , venditore, 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 Milano, Piazza del Tricolore n. 3  
CAP 20129

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 direzionale, è ubicato al Piano Quinto, Scala ed Interno Unici, Vani 7, Accessori 11, Ingressi 2.

#### 1.2 – Zona.

Trattasi di un comune di 1.316.052 abitanti, l'immobile oggetto di perizia è inserito in una zona centrale del comune di appartenenza

La destinazione edilizia prevalente è residenziale

La zona è di buon pregio, l'arredo urbano è completato.

Nel zona sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

#### 1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da buona viabilità ordinaria trovandosi a ridosso della circonvallazione interna

Risulta facilmente raggiungibili la tangenziale est (uscita Forlanini/Rubattino)

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani con frequenza regolare, la stazione ferroviaria del treno suburbano di Porta Vittoria e Porta Venezia

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

#### 1.4 – Fungibilità.

L' immobile presenta una buona fungibilità perché può suddiviso senza importanti opere murarie suddiviso in due unità immobiliari indipendenti e può essere facilmente convertito in residenziale.

#### 1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 1949

Ristrutturazione 2012

Superficie sviluppata (commerciale):

Vani Principali	mq	347,00
Balconi	mq	17,00
Cantina al Piano S1	mq	9,00
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>mq</b>	<b>373,00</b>

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Altezze interne:

Uffici, servizi, accessori	m	3,15
Cantina al Piano S1	m	2,35

Si tratta di un'unità immobiliare posta al Piano Quinto, raggiungibile mediante corpo scala e due ascensori condominiali, è interamente destinato ad uffici con servizi. Al Piano Seminterrato è ubicato un vano cantina a pianta rettangolare raggiungibile mediante vano scala condominiale.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

*Struttura portante:* pilastri in c.a.;

*Copertura:* parte a terrazza piana e parte a falde inclinate con finitura in tegole;

*Tamponamenti:* in muratura tradizionale con finitura esterna in piastrelle;

*Compartimentazioni interne:* pareti in forati di laterizio intonacati e tinteggiati;

*Serramenti esterni:* finestre e porte finestre in alluminio e doppio vetro;

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

*Pavimento/rivestimento:* pavimento in marmo nell'ingresso principale e nel salone, parquet nelle stanze e corridoi, pavimento in piastrelle e gres porcellanato nei servizi igienici, pareti tinteggiate;

*Impianto elettrico:* tradizionale sottotraccia, quadro elettrico con salvavita ed illuminazione con plafoniere e neon;

*Impianto idricosanitario:* sanitari e rubinetterie di consistenza residenziale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da caldaia autonoma a metano;

*Impianto di climatizzazione:* riscaldamento centralizzato a gestione autonoma, distribuito all'interno degli uffici con impianto a collettore e radiatori ; il condizionamento viene prodotto da un impianto autonomo con unità esterne posizionate sui balconi e canalizzazione interna nei controsoffitti.

*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 il Sig. Casale Pasquale risulta proprietario dell'unità immobiliare oggetto di perizia, per averla acquistata dai Sig.ri Tisconi Andrea Pietro Giuseppe e Tisconi Fabio, in forza di Atto Pubblico di Vendita del Dott. Ermanno Casero, Notaio in Milano, Rep. n. 70223 Racc. n. 11499 del 26/05/1999. Reg. a Milano il 11/06/1999 n. 15353 serie 1V

## 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 Milano, Fg. 354, Mapp. 230, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano il 11.09.2014.

### 2.2 - Catasto Fabbricati

L'unità immobiliare oggetto di perizia è censita al Catasto Fabbricati di Milano come segue:

Fg. 354, particella 230, Sub. 720, z.c. 1 Cat. A/10, classe 7 cons. 16,5 vani Rendita € 22.156,00, come risulta da planimetria di u.i.u. presentata unitamente a denuncia di variazione Prot. n. MI0252940 del 30.05.2014 a firma del Arch. Germani Valentina, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 18390.

**La planimetria catastale è conforme per consistenza, distribuzione interna e classamento alla stato dei luoghi, si attesta pertanto la conformità catastale.**

### 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 (€)
Part. 230 sub. 720 cat. A/10	22.156,00 + 5%	50 + 20%	<b>1.395.828,00</b>

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

## 3 – AGIBILITA'

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è stata edificata in data anteriore al 01/09/1967 e successivamente non sono state effettuate opere che richiedevano il rilascio di un nuovo certificato di agibilità.

## **4 – SISTEMA DELLE CONFORMITA'.**

Si esaminano nel prosieguo, analiticamente, le conformità dell'immobile.

### **4.1 – Conformità urbanistica ed edilizia.**

#### **4.1.1 - Destinazione urbanistica dell'area. Attività**

Il terreno su cui sorge l'edificio di cui trattasi è inserito nel P.G.T. vigente in Zona TUC – NAF, destinata a "residenziale ed attività terziarie/commerciali/servizi privati; esso è inoltre all'interno del perimetro di mantenimento o ripristino delle cortine edilizie.

L'attività esercitata dal locatario è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico in vigore.

**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 prima del 01/09/1967 (indicativamente 1949) successivamente sono stati rilasciati e presentati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 16829 del 24/07/1998 atti 340932.400/86 a seguito di domanda di Condonò edilizio del 26/09/1986 ai sensi art. 31 legge 47/85 per formazione veranda tramite chiusura balcone e modifiche interne
- Comunicazione inizio attività edilizia libera presentata il 13/07/2012 Pg. 465565/2012 per modifiche interne
- Comunicazione di fine lavori del 15/10/2012 PG. 648893/2012
- Comunicazione di mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie contestuali con verifica congruaggio della dotazione dei servizi del 28/05/2014 Pg 347739/2014

**Lo stato di fatto in cui è stato riscontrato l'immobile al momento del sopralluogo è sostanzialmente conforme agli elaborati di progetto approvati.**

### **4.2 – Conformità statica.**

Non è stato reperito il certificato di conformità statica perchè non in possesso della parte venditrice e le opere successive non hanno comportato modifiche alla parte strutturale dell'edificio.

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

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

- ✓ elettrico;

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

- ✓ idricosanitario;
- ✓ di riscaldamento centralizzato
- ✓ di raffrescamento
- ✓ antintrusione;
- ✓ TVCC;
- ✓ doppio ascensore condominiale

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

***La parte venditrice non ha ancora fornito i certificati dell'impianto elettrico e sostiene che non ha certificato per impianto idrico sanitario.***

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

Dalla verifica della banca dati del catasto energetico risulta essere stato rilasciato l'attestato di prestazione energetica in data 09/09/2014 valido sino al 09/09/2024 codice identificativo 15146-027279/14 a firma del certificatore Giovanni Cazzaniga accreditato al n. 775

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

La parte venditrice è una persona fisica e pertanto non può essere applicata la reverse charge.

## **5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI**

### **5.1 - Convenzioni Urbanistiche.**

Dalla documentazione fornita non si rilevano convenzioni in essere con il Comune.

### **5.2 – Situazione locativa.**

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla parte venditrice che lo utilizza come abitazione.

### **5.3 – Servitù.**

Dalla documentazione fornita e dalla verifica dello stato dei luoghi non si evidenziano servitù in essere a favore o a carico dell'unità immobiliare oggetto di compravendita.

Per tutto il resto la Proprietà garantisce il bene libero da usufrutti, gravami, trascrizioni, obblighi comunque pregiudizievoli al suo trasferimento.

Si evidenzia che l'immobile oggetto di valutazione risultava gravato da ipoteca Giudiziale a favore dell'agenzia delle entrate di Rovigo, per la quale risulta trascritta un'annotazione di cancellazione totale in data 05/06/2014 reg. part. 3123/27645.

Dalla documentazione fornita si evidenzia altresì la presenza di due ipoteche volontarie per le quali non sappiamo al momento se risultano assentite di cancellazione.

**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 - Raggiungimento delle superfici

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

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
ufficio	347	1,00	347
balconi	17	0,50	8,5
cantina	9	0,25	2,25
<b>TOTALE</b>			<b>357,75</b>

### 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 tipologia d'immobili in questione (tenendo

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

presente la sua commerciabilità sia come ufficio che come abitazione) spunta mediamente i seguenti valori:

**min. €/mq 8.500,00; max. €/mq 9.500,00.**

**Si assume il valore di €/mq 9.000,00**

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

$$\text{€/mq } 9.000,00 * \text{mq } 357,75 = \text{€ } 3.219.750,00$$

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

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

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

$$\text{€ } 3.219.750,00 * 1,02 = \text{€ } 3.284.145,00$$

### 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

**€ 3.285.000,00**

(diconsi Euro tremilioniduecentoottantacinquemila/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 meno le quote afferenti i soli valori positivi dei coefficienti di correzione sopra adottati.

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

$$€ 3.285.000,00 * 0,94 = € 3.087.900,00$$

arrotondato in

$$€ 3.090.000,00$$

(diconsi Euro tremilioninovantamila/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'700 % del valore attuale di mercato:

$$€ (0,70 * 3.285.000,00) = € 2.299.500,00$$

(diconsi duemilioniduecentonovantanovemilacinquecento/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:

$$V. N. = €/mq 5.300,00 * 351 mq = € 1.860.300,00$$

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

### 6.7 - Scorpo del valore del terreno.

Considerato che l'immobile oggetto di valutazione è parte integrante di un edificio di ben più ampie dimensioni si ritiene congruo determinare il valore di terreno nel 20% del valore commerciale

$$V_T = € 3.285.000,00 * 20\% = 657.000,00$$

### 6.8 - Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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

**Foglio 354, particella 230**

<b>Sub.</b>	<b>Cat.</b>	<b>Superf. mq</b>	<b>V.U. €/mq</b>	<b>Valore</b>
<b>720</b>	<b>A/10</b>	<b>357.75</b>	<b>9.182,39</b>	<b>3.285.000,00</b>

## 7 – NOTE E CONCLUSIONI

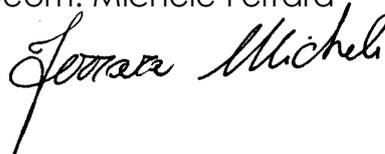
A conclusione della relazione tecnico estimativa sono a riepilogare gli adempimenti, dal sottoscritto, ritenuti necessari:

- Certificati di conformità degli impianti
- Verifica con il notaio dell'avvenuta cancellazione delle ipoteche volontarie e conferma della corretta cancellazione dell'ipoteca giudiziale

\* \* \* \* \*

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

Geom. Michele Ferrara



San Donato Milanese, lì 16/09/2014