

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA
PER IMMOBILE FINITO
Committente: ALBA LEASING S.p.A. - MILANO
(aggiornamento 05.03.2014)

Perizia tecnico-estimativa di:

immobile sito in Comune di Milano, Viale Vincenzo Lancetti n. 34 composto da un capannone ad uso commerciale/industriale con annessi servizi disposto su piano terra e piano primo interrato, con annessa area urbana di proprietà, il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto comune come segue :
- fg.186 particella 269 sub 701 graffato con le particelle 291 e 292 sub 701

Nella compravendita sono altresì comprese le quote di 50% delle seguenti aree urbane destinate a passaggio con la restante proprietà del cortile identificate catastalmente al fg. 186 particella 293 sub. 724 e particella 422

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 900.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *NIKE SRL*

Attività: commercio di tappeti e mobili rari

Persone contattate: *perito edile Maggi 3474352330*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *De Giovanni Argenteria srl*

Attività: produzione e commercio argenti

* * * * *

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 21/02/2014 alle ore 14.30 alla presenza del perito Edile Maggi della società futura utilizzatrice e del sig. De Giovanni della società venditrice, e dopo la verifica della documentazione ricevuta il 05/03/2014, 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, viale Vincenzo Lancetti n. 34, CAP 20158.

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 commerciale, è ubicato parte al Piano Terra e parte al Piano Interrato, Scala ed Interno Unici, Vani 4, Accessori 11, Ingressi 4.

1.2 – Zona.

Il fabbricato oggetto di valutazione è situato a nord del comune di Milano, in ambito di trasformazione urbanistica.

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

La destinazione edilizia prevalente è polivalente.

La zona è di discreto pregio e l'arredo urbano è completato.

Nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da buona viabilità ordinaria,

Risulta non facilmente raggiungibili l'autostrada dei laghi e la A4 Torino-Trieste.

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/interurbani con frequenza regolare, la stazione ferroviaria di Lancetti (passante ferroviario) e la linea tranviaria.

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una buona fungibilità, nonostante non abbia affaccio diretto su strada, perché le dimensioni e le caratteristiche costruttive consentono il dislocamento di differenti attività dal commerciale all'artigianale.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: ante '67

Superficie sviluppata (commerciale):

Laboratorio e servizi annessi al PT	mq	950,00
Locale seminterrato	mq	80,00



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Superficie area scoperta:

Area scoperta	mq	225,00
---------------	----	--------

Altezze interne:

Zona produttiva	m	7,95-6,80
-----------------	---	-----------

Locale seminterrato	m	2,60
---------------------	---	------

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare, con destinazione commerciale/artigianale e deposito sul retro adibito a caveau.

Sulla parte frontale sono posizionati n blocco box e servizi collegati col capannone e il cortile di pertinenza esclusiva.

Tramite griglia a pavimento è possibile accedere al locale deposito situato al piano interrato.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Struttura portante: con pilastri e travi in c.a. gettati in opera; muri e solette in c.a. per i locali costituenti i caveau;

Copertura: travature reticolari in acciaio con pannelli di rivestimento del manto di copertura; lucernai apribili elettricamente;

Tamponamenti: costituiti in pannelli prefabbricati in cls e blocchi in cls; tinteggiatura interna;

Compartimentazioni interne: pareti in blocchi Leca intonacati, tinteggiati, tra zona servizi e zona produttiva; setti mobili (non a tutta altezza) per le suddivisioni del cannone;

Serramenti esterni: portoni metallici con maniglione antipanico sul fronte del capannone; finestrature a nastro con telai di alluminio anodizzato a taglio termico e vetri camera;

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

Pavimento/rivestimento: piastrelle di klinker nella zona produttiva; piastrelle di ceramica per i pavimenti dei servizi;

Altro: scale metalliche in profilati di acciaio zincati a caldo per i collegamenti verticali dall'interno e dall'esterno; controsoffitto con pannelli di fibra minerale negli servizi (privi si soletta strutturale);

Impianto elettrico: in esecuzione civile sottotraccia nei servizi; linea f.m. con blindosbarre, calate per l'alimentazione delle macchine e prese CEE interbloccate all'interno della zona produttiva; illuminazione garantita da luci al neon su plafoniere stagne; illuminazione esterna con proiettori agganciati alle pareti di tamponamento; l'immobile è dotato di circuito di videosorveglianza.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da bollitore elettrico ad accumulo posto nel servizio igienico;

Impianto di climatizzazione: aerotermi a proiezione orizzontale per il riscaldamento del capannone e fan coils a pavimento per la climatizzazione; l'impianto di riscaldamento fa capo a centrale termica situata sotto la palazzina residenziale costituendo di fatto una servitù a favore del capannone oggetto di acquisizione e a carico del suddetto locale. L'impianto è costituito da due generatori a gas metano di tipo a basamento;

Area esterna: asfaltata;

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

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

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

Si evidenzia che la parte utilizzatrice ha espresso la volontà di effettuare delle opere di manutenzione straordinaria per ottimizzare l'uso dell'immobile rispetto alla propria attività. Le opere consisteranno in:

- demolizione e ricostruzione dei servizi igienici;
- realizzazione di soppalco in acciaio ad uso deposito su gran parte del capannone mediante la realizzazione di plinti di fondazione su cui ancorare i pilastri del soppalco.
- adeguamento impianto elettrico, videosorveglianza, e antintrusione;
- realizzazione di nuova pavimentazione su esistente, di tipo industriale pigmentata;
- realizzazione di una nuova C.T. (obbligo previsto in atto entro il termine di 7 anni)
- realizzazione di recinzione su linea di frazionamento (obbligo previsto in atto entro il termine di 6 mesi)
- allacciamento autonomo alla rete idrica (obbligo previsto in atto entro il termine di 6 mesi)

Per l'esecuzione di queste opere il tecnico della parte cliente (Sig. Maggi) ha preventivato un costo di massima 300.000,00 €, che il cliente vuole mantenere a proprio carico.

1.6. Amianto

Dal sopralluogo nonché dalla documentazione esaminata non si evidenzia la presenza visibile di elementi in amianto, come da Dichiarazione del Venditore allegata alla presente perizia (vedi punto nelle note conclusive).

1.7. Provenienza

La parte venditrice risulta proprietaria dell'immobile oggetto di compravendita in forza di atto di vendita a rogito del notaio Brambilla stipulato il 24.06.1999, Rep. 155064/14860, Reg. a Milano il 12.07.1999 al n. 19120 serie 1V e Trascritto alla Milano 1 il 14.07.1999 ai nn. 37919/25482.

Dall'esame del titolo di provenienza si rileva che parte (lire 559.980.684) del prezzo pattuito è stato saldato mediante accollo del residuo mutuo.

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. 186, Particelle 269, 292 parte, 291,422,293 parte, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano il 21.02.2014.

2.2 - Catasto Fabbricati

L'immobile oggetto di compravendita risulta identificato al Catasto Fabbricati del comune di Milano come segue:

- **Fg. 186, Part. 269, sub 701 graffato con le Part. 291 e 292 sub 701, Z.C. 2, Cat. D/7, Rendita € 10.560,00, V.le Vincenzo Lancetti 34, Piano T-S1;**
- **Fg. 186, Part. 422, Cat. AREA URBANA, 22 mq, V.le Vincenzo Lancetti 34, Piano T;**
- **Fg. 186, Part. 293, sub 724, Cat. AREA URBANA, 54 mq, V.le Vincenzo Lancetti 34, Piano T.**

La planimetria catastale depositata in banca dati è conforme allo stato dei luoghi, pertanto si attesta 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 (€)
D/7	10.560,00 + 5%	60	665.280,00

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

3 – AGIBILITA'

L'immobile oggetto di compravendita risulta ante '67, e successivamente sono state eseguite opere di ampliamento di parte del capannone inglobate nella pratica che comprendeva anche l'ampliamento della palazzina residenziale.

Risulta essere stata presentata richiesta di agibilità in data 22.11.2006 PG 1.093.599/2006.

Detta richiesta risulta completa di tutti gli allegati previsti dalla normativa vigente e la parte venditrice dichiara che non siano state fatte richieste integrative da parte del comune.

Si attesta pertanto la presenza 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'area su cui sorge l'immobile oggetto di compravendita è inserito nel PGT vigente in Ambito di Rinnovo Urbano - ARU".

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 in applicazione dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza Edilizia del 10.11.1948 atti n. 126367-189113 per realizzazione porticato chiuso ad uso cucina refettorio e servizi;
- Licenza Edilizia del 12.04.1954 atti n. 16114/246 per costruzione fabbricato di un piano fuori terra ad uso laboratorio uffici;

- Concessione edilizia n. 2436/1985, atti n. 124575/4543/85, per opere di manutenzione straordinaria e rifacimento della copertura dell'intero capannone;
- Dia del 16/04/1996 prot. 004245
- Dia del 22/11/1996 prot. 004743.171
- Super DIA n. 1719/2005 del 25.02.2005, prot. N. 192938000 per costruzione in sopraelevazione di edificio esistente di tre piani a destinazione residenziale (riguardante la palazzina residenziale non oggetto di compravendita);
- Super DIA n. 2961/2006 del 14.04.2006, prot. N. 373269000 in variante alla super DIA 1719/2005;
- Super DIA n. 7779/2006 del 25.09.2006, prot. N. 898199000 in variante alla super DIA 1719/2005 (comprende ampliamento capannone).

Verificato lo stato dei luoghi con le planimetrie allegate ai provvedimenti comunali si attesta la conformità edilizia

4.2 – Conformità statica.

L'immobile oggetto di compravendita è ante '67, le opere che sono state successivamente svolte non hanno comportato modifiche strutturali al capannone.

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;
- ✓ di riscaldamento;
- ✓ antintrusione;

Attualmente siamo in attesa di ricevere le dichiarazioni di conformità per gli impianti sopra citati.

- Rifacimento centrale termica: rilasciato da Sig. Ditaranto Angelo della omonima ditta con sede in Milano in data 25/09/1996
- Impianto estrazione aria servizi e spogliatoio: rilasciato da Sig. Ditaranto Angelo della omonima ditta con sede in Milano in data il 11/10/1996
- Impianto adduzione linea gas: rilasciato da Sig. Ditaranto Angelo della omonima ditta con sede in Milano in data il 20/11/1996
- Impianto elettrico soppalco: rilasciato da Nuzzi Paolo della omonima ditta individuale con sede in Bollate in data 03/03

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.

Si precisa che a seguito delle opere che il cliente intende eseguire occorrerà rilascio dei nuovi certificati di conformità.

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

Attestato di Prestazione Energetica certificato dal sig. Francesco Cerizza, accreditato al n. 20159, registrato il 26/02/2014 valido sino al 26/02/2024 codice identificativo 15146-007407/14.

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

Sulla base di quanto pervenutoci la compravendita si avvarrà dell'applicazione della formula di reversione contabile.

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla verifica della documentazione e dello stato dei luoghi non si rileva la presenza di convenzioni, ad eccezione di due atti di unilateralità di asservimento:

- Atto autenticato notaio Brambilla del 21.11.2005, Rep. 171081, per l'asservimento dell'area totale del lotto all'ampliamento realizzato nel 2005;
- Atto autenticato notaio Brambilla del 14.03.2007, Rep. 174278/20941, per la modifica all'asservimento di cui sopra a seguito delle succ. varianti.

5.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero.

5.3 – Servitù.

Dalla verifica dello stato dei luoghi e della documentazione fornitami, si evidenziano le seguenti servitù:

- Reciproca servitù di passo carraio e pedonale sulle due particelle acquistate in comproprietà;
- Servitù a favore dell'unità immobiliare oggetto di stima e a carico della cantina identificata al F. 186, part. 293, sub 726, per la fruizione (per un periodo massimo di 7 anni) della C.t. entro la quale è installato il sistema di generazione calore dell'immobile oggetto di compravendita;

- Servitù a favore dell'unità immobiliare oggetto di stima e a carico della palazzina residenziale per l'allacciamento all'acqua potabile (per un periodo massimo di 6 mesi).

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

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 "Edifici industriali" si ragguagliano in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Ragguaglio	SUPERF. RAGG.
Produttivo	950,00	1,00	950,00
Locale tecnico interrato	80,00	0,20	16,00
Area esterna	225,00	0,10	22,50
TOTALE			988,50

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 (*D/7: Edifici industriali con servizi*) spunta mediamente i seguenti valori (comprensivi del terreno di sedime e di pertinenza):

min. €/mq 900,00; max. €/mq 1200,00.

Si assume il valore di €/mq 1050,00

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

$$\text{€/mq } 1050,00 * \text{mq } 988,50 = \text{€ } 1.037.925,00$$

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	- 4 %
Grado di finitura	-2%
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	+ 1 %
Condominialità	-
Vincoli e servitù	- 2 %
Impianti interni / esterni	-2 %
Area esterna	-
Dimensioni	-

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

$$\text{€ } 1.037.925,00 * 0,90 = \text{€ } 934.132,50$$

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

€ 935.000,00

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

Si precisa che la valutazione sopra esposta si riferisce all'immobile come si presenta allo stato dei luoghi.

Il valore dell'immobile a seguito delle opere previste dalla parte utilizzatrice può essere quantificato in circa € 1.150.000,00, con una percentuale di deprezzamento del pronto realizzo del 0,95.

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 un deprezzamento del 5% del valore attuale di mercato.

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

$$€ 935.000,00 * 0,95 = € 888.250,00$$

arrotondato in

$$€ 890.000,00$$

(diconsi Euro ottocentonovantamila/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 25 %:

$$€ (0,80 * 0,75 * 935.000,00) = € 561.000,00$$

(diconsi cinquecentosessantunomila/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 (1° semestre 2013) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

$$V. N. = €/mq 1000,00 * 988,50 mq = € 988.500,00$$

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

6.7 – Scorporo del valore del terreno.

Il valore del terreno di pertinenza dell'edificio risulta pertanto (arr.):

$$V_T = €/mq 238,00 * 1.175,00 mq = € 279.650,00$$

pari al **30 %** 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 186, Part. 269 sub 701 graffato con le particelle 291 e 292 sub 701

Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
D/7	988,50	945,87	935.000,00

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.

Geom. Michele Ferrara

San Donato Milanese, 05/03/2014

