



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

**Perizia tecnico-estimativa di:**

**porzioni di fabbricato site nel comune di Milano in Via Ludovico Montegani n.47  
composto da due negozi al Piano Terra e due depositi al Piano Seminterrato, il  
tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:**

**fg. 603 part. 42 sub. 1 (C/1 Piano T)**

**fg. 603 part. 42 sub. 2 (C/1 Piano T)**

**fg. 603 part. 42 sub. 21 (C/2 Piano S1)**

**fg. 603 part. 42 sub. 23 (C/2 Piano S1)**

\* \* \* \* \*

**Prezzo di compravendita previsto: € 112.000,00**

\* \* \* \* \*

**Utilizzatore:**

Ragione o denominazione sociale: Naviglio S.R.L. con sede in Milano

Attività: bar/ristorazione

Persone contattate: Maurizio

**Venditore:**

Ragione o denominazione sociale: Gerelli Emilio (proprietà Sub. 1,2,23 usufruttuario  
Sub. 21) Cellerino Rita Mariagrazia (nuda proprietaria Sub. 21)

Attività: persona fisica

\* \* \* \* \*

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 Mercoledì 19/11/2014 alle ore 12:00, alla presenza del Sig. Maurizio della Naviglio S.R.L., utilizzatrice, 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, Via Ludovico Montegani n. 47 CAP 20141

Ai fini della denuncia di cui all'art.12 del D.L. n. 59 del 21.3.1978 si aggiunge che la porzione di fabbricato Sub. 1, adibito ad uso commerciale, è ubicato al Piano Terra, Vani 2 (locali principali).

Ai fini della denuncia di cui all'art.12 del D.L. n. 59 del 21.3.1978 si aggiunge che la porzione di fabbricato Sub. 2, adibito ad uso commerciale, è ubicato al Piano Terra, Vani 1 (locali principali).

Ai fini della denuncia di cui all'art.12 del D.L. n. 59 del 21.3.1978 si aggiunge che la porzione di fabbricato Sub. 21, adibito ad uso deposito, è ubicato al Piano Seminterrato, Vani 1 (locali principali).

Ai fini della denuncia di cui all'art.12 del D.L. n. 59 del 21.3.1978 si aggiunge che la porzione di fabbricato Sub. 23, adibito ad uso deposito, è ubicato al Piano Seminterrato, Vani 1 (locali principali).

#### 1.2 – Zona.

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

La destinazione edilizia prevalente è residenziale.

La zona è di sufficiente pregio, 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 facilmente raggiungibile la tangenziale Ovest di Milano.

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani e la fermata MM2 Abbiategrasso con frequenza regolare

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

#### 1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una sufficiente fungibilità perché, lo stato attuale non ha i servizi igienici e necessita di interventi di manutenzione ordinaria.

Il suo affaccio sulla strada principale ne favoriscono l'appetibilità dal punto di vista commerciale.

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

### 1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 1959

*Superficie sviluppata (commerciale):*

Sub. 1	mq	61,00
Sub. 2	mq	20,00
Sub. 21	mq	32,00
Sub. 23	mq	45,00
<i>Totale superficie commerciale</i>	<i>mq</i>	<i>158,00</i>

*Altezze interne:*

Sub. 1 e Sub. 2	m	3,95
Sub. 21	m	2,45
Sub. 23	m	3,20

Si tratta di porzioni di fabbricato al piano terra e piano seminterrato composte da due negozi con affaccio diretto sulla strada e da due magazzini posizionati al piano seminterrato

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

*Struttura portante:* costituita da travi e pilastri in c.a. gettati in opera;

*Copertura:* a tetto con falde inclinate;

*Tamponamenti:* muratura con finitura esterna rivestita in parte con marmo e parte con mattoni a vista;

*Compartimentazioni interne:* pareti in legno e pareti in cartongesso;

*Serramenti esterni:* Il Piano Terra presenta vetrine in ferro e vetro con avvolgibili in ferro, il Piano Interrato i serramenti sono in ferro e vetro;

*Serramenti interni:* privo di serramenti interni;

*Pavimento/rivestimento:* i negozi con pavimentazione in piastrelle con scaglie di marmo, seminterrati in battuto di cemento;

*Impianto elettrico:* composto da contatore, quadro di distribuzione con impianto luci e prese separato, parzialmente sotto traccia e parzialmente con canaline esterne;

*Impianto idricosanitario:* riscaldamento centralizzato; nel negozio Sub. 1 e nel deposito sub. 21, è presente un lavabo privo di acqua calda sanitaria. Per servizio igienico viene utilizzato un servizio comune presente nel cortile;

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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 scarsa qualità.

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

**Il cliente ha esposto di eseguire delle opere per la realizzazione del servizio igienico al piano terra e l'unione dei due negozi per un costo stimato di € 25.000,00. Al momento non è possibile avere un computo metrico dettagliato perché il cliente sta verificando la possibilità di posizionare una canna fumaria e la possibilità di sub locare l'immobile per attività di ristorante o bar.**

**L'intenzione del cliente è di far eseguire le opere all'eventuale sub\_locatario**

### **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.

Tale assenza viene attestata dalla Dichiarazione della società CSDM Tecnica S.r.L., attestante l'assenza di Amianto negli impianti di cui la porzione oggetto di vendita fa parte.

### **1.7. Provenienza**

Attualmente i Sig.ri Gerelli Emilio e Cellerino Rita Mariagrazia risultano, usufruttuario il primo e nudo proprietario il secondo, dell'immobile identificato al Sub. 21 per averlo acquistato dalla Sig.ra Gerelli Elisa mediante Atto Pubblico di Vendita Dott. Roncoroni Alberto, Notaio in Milano, Rep. N. 113447/14528 del 28/11/1996.

Il Sig. Gerelli Emilio risulta attualmente proprietario degli immobili identificati ai Subb. 1, 2 e 23 per esserne entrato in possesso a seguito di Denuncia di Successione, Volume 228 n. 97 del 11/12/1982, Registrata a Desio il 09/06/1983.

(non è stata fornita la copia della denuncia di successione)

## **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. 603, Part. 42*, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano il 19/11/2014.

### **2.2 - Catasto Fabbricati**

La porzione di fabbricato ad uso commerciale oggetto di perizia è censito al Catasto Fabbricati di Milano come segue:

- *Fg. 603, Part. 42, Sub. 1, z.c. 3, Cat. C/1, classe 10 cons. 48 mq. Rendita €1.323,27*, come risulta da visura catastale e planimetria di u.i.u. presentata

alla costituzione, scheda N. 0162348 del 07/07/1959 a firma del Arch. Giovanni Mezzanotte, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano.

- Fg. 603, Part. 42, Sub. 2, z.c. 3, Cat. C/1, classe 10 cons. 18 mq. , Rendita € 496,42, come risulta da visura catastale e planimetria di u.i.u. presentata alla costituzione, scheda N. 0162356 del 07/07/1959 a firma del Arch. Giovanni Mezzanotte, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano.
- Fg. 603, Part. 42, Sub. 21, z.c. 3 Cat. C/2, classe 7 cons. 29 mq Rendita € 88,37, come risulta da visura catastale e planimetria di u.i.u. presentata alla costituzione, scheda N. 0162355 del 07/07/1959 a firma del Arch. Giovanni Mezzanotte, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano.
- Fg. 603, Part. 42, Sub. 23,z.c. 3, Cat. C/2, classe 7 cons. 40 mq Rendita € 121,88, come risulta da visura catastale e planimetria di u.i.u. presentata alla costituzione, scheda N. 0162351 del 07/07/1959 a firma del Arch. Giovanni Mezzanotte, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Milano.

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali depositate

### 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. 1 – C/1	1.323,78 + 5%	34 + 20%	56.710,74
Sub.2 – C/1	496,42 + 5%	34 + 20%	21.266,63
Sub. 21- C/2	88,37 + 5%	100 + 20%	11.134,62
Sub. 23- C/2	121,88 + 5%	100 + 20%	15.356,88
			<b>104.468,87</b>

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

### 3 – AGIBILITA'

L' intero stabile è stato costruito prima del 01/09/1967 e non sono state eseguite opere successivamente.

In base alla normativa vigente l'agibilità si intende assoluta.

### 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**

Come risulta dalla Tavola delle Regole del P.G.T. del Comune di Milano, il terreno su cui sorge l'edificio di cui trattasi è inserito in Zona TUC (tessuto urbano consolidato, Art. 2.1.a) e TRF (tessuto urbano di recente formazione, Art. 2.1.a.ii).

L'attività esercitata 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.**

Le unità immobiliari sono state costruite prima del 01/09/1967 e non sono state eseguite opere che richiedevano la presentazione di provvedimenti comunali.

### **4.2 – Conformità statica.**

Dalla documentazione fornita non si rileva il certificato di conformità statica considerata l'età di costruzione dell'edificio si ritiene che sia depositato presso il genio civile e risulta altresì difficile da reperire.

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

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

- ✓ elettrico;

Anche se le unità immobiliari sono state realizzate prima del 1967 si rileva che nelle unità immobiliari sono state eseguite delle opere di adeguamento alla normativa vigente dell'impianto elettrico.

Purtroppo le opere sono state eseguite dal precedente inquilino che non ha lasciato alla proprietà il certificato di conformità dell'impianto.

La parte acquirente ha già espresso la volontà di eseguire delle opere all'interno dei locali tra cui l'adeguamento dell'impianto elettrico.

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

Il Venditore/Utilizzatore ha garantito la disponibilità dell'attestazione di qualificazione energetica al momento del rogito.

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

Trattandosi di una vendita non soggetta a iva non può essere assoggettata a reverse charge

### 5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

#### 5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

- Dalla documentazione fornita non si rilevano convenzioni in essere

#### 5.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero il materiale presente al piano seminterrato era destinato alla discarica a carico della parte venditrice

#### 5.3 – Servitù.

Dalla documentazione fornita non si evidenziano servitù a carico o favore delle unità immobiliari oggetto della presente valutazione ad eccezione delle servitù di passaggio degli impianti condominiali attraverso i depositi al piano seminterrato.

Si evidenzia che nel regolamento di condominio viene specificato che al piano terra è possibile destinare qualsiasi attività conforme ai limiti di legge e regolamenti comunali, con esclusione tassativa di attività rumorose (balli ecc..)

Il cliente intende destinare i locali ad attività di bar e/o ristorante che secondo il sottoscritto non sono in contrasto con questo articolo del regolamento condominiale.

**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 negozi si raggugliano in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE		SUPERF	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG
Sub. 1 negozio	mq	61,00	1	61

Sub. 2 negozio	mq	20,00	1	20
Sub. 21 deposito	mq	32,00	0,3	9,60
Sub. 23 deposito	mq	45,00	0,3	13,50
Totale	mq			104,10

### 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 :

**min. €/mq 1.500,00; max. €/mq 1.700,00.**

**Si assume il valore di €/mq 1.600,00**

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

$$\text{€/mq } 1.600,00 * \text{mq } 104,10 = \text{€ } 166.560,00$$

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

Posizione geografica	-
Posizione commerciale	+ 1 %
Vetustà / Stato di manutenzione	- 10%
Grado di finitura	- 5 %
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	+ 1 %
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	- 10 %
Area esterna	-
Dimensioni	- 5 %

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

$$\text{€ } 166.560,00 * 0,72 = \text{€ } 119.923,20$$



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

## 6.7 – Scorporo del valore del terreno.

Considerato che le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono parte integrante di un complesso immobiliare di ben più ampie dimensioni e che non esiste area di pertinenza ad uso esclusivo si ritiene congruo calcolare il valore del terreno al 20% del valore commerciale.

$$V_T = € 120.000,00 * 20\% = € 24.000,00$$

## 6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

### Foglio 603, Mapp. 42

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
1	C/1	61	1.152,74	70.317,14
2	C/1	20	1.152,74	23.054,80
21	C/2	32	345,82	11.066,30
23	C/2	45	345,82	15.561,99

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

## 7 – valutazione del preventivo

Di seguito si analizzano le opere che il cliente prevede di eseguire nelle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

Il cliente ha fornito un preventivo di massima per l'esecuzione delle presenti opere:

- Realizzazione bagno al piano terra con relativo impianto idraulico € 8.000,00
- Sistemazione impianto elettrico € 3.000,00
- Opere murarie e tinteggiatura € 5.000,00
- Sostituzione infissi vetrine € 5.000,00
- Varie € 4.000,00
- Totale € 25.000,00

Il cliente al momento non ha ancora un progetto effettivo perché stà ancora decidendo l'attività da inserire in detti locali in funzione del benessere o meno del condominio alla realizzazione della nuova canna fumaria.

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Se il condominio non farà realizzare la canna fumaria attrezzerà i locali (personalmente o in sub\_locazione) all'attività di bar.

Per quanto di competenza il preventivo può essere considerato congruo con un costo al mq. di € 308,64 considerando gli interventi solo al piano terra.

Il valore delle unità immobiliari dopo la realizzazione del servizio igienico può attestarsi intorno a € 145.000,00/150.000,00 con un pronto realizzo di € 135.000,00

Per la durata dei lavori si ritiene congrua una tempistica di circa 2 mesi dalla data di presentazione del provvedimento comunale

\* \* \* \* \*

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 30/11/2014