

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

Perizia tecnico-estimativa di:

una porzione di fabbricato sita nel comune di Milano via Carlo De Angeli n 3 composta da un laboratorio con servizi e balcone posti al piano secondo e soppalco e annesso deposito al piano secondo interrato; il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:

fg.549 particella 151 sub 52 (laboratorio) e sub. 199 (deposito)

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 220.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *ERREBI SNC DI GIORGIO E GUIDI RAFFAGLI*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *AEDES SPA LIGURE LOMBARDA PER IMPRESE E COSTRUZIONI*

* * * * *

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 02/02/2015 alle ore 14.00, alla presenza del sig. Raffagli della società Errebi snc. futura 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 Carlo De Angeli n. 3 cap. 20141

Ai fini della denuncia di cui all'art.12 del D.L. n. 59 del 21.3.1978 si aggiunge che il sub. 52, adibito ad uso laboratorio , è ubicato al Piano 2, Scala ed Interno Unici, Vani 2 , Accessori 4, Ingressi 1.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Ai fini della denuncia di cui all'art.12 del D.L. n. 59 del 21.3.1978 si aggiunge che il sub. 199 adibito ad uso deposito , è ubicato al Piano 2° interrato, Scala ed Interno Unici, Vani 1 , Accessori -, Ingressi 1.

1.2 – Zona.

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

La destinazione edilizia prevalente è industriale, commerciale,

La zona è di discreto 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 circonvallazione esterna e la tangenziale ovest

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 discreta fungibilità perché può essere adibito a ufficio e le finiture del complesso e la presenza della portineria ne caratterizzano l'utilizzo come uffici di rappresentanza.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 2008

Superficie sviluppata (commerciale):

Laboratorio mq 114

deposito mq 8

Altezze interne:

Piano secondo m 2,40 – 5,21

soppalco m 2,20 – 2,57

deposito m 2,40

Trattasi di un:

laboratorio al piano secondo con servizi e balcone e soppalco con annessi servizi.

Deposito al piano secondo seminterrato

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Struttura portante: Mista cemento armato e ferro

Copertura: piana e parzialmente a tetto a botte;

Tamponamenti: in muratura con finitura ad intonaco e sull'esterno rivestimento in lamiera verniciata

Compartimentazioni interne: pareti in laterizio e nella cantina blocchetti di cls

Serramenti esterni: alluminio con vetrocamera

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

Pavimento/rivestimento: nel laboratorio in parquet nella cantina in cls

Altro: scala di accesso al soppalco in ferro e legno

Impianto elettrico: del tipo civile completamente sottotraccia

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da centrale termica condominiale .;

Impianto di climatizzazione: con caldaia e condizionamento centralizzati e fancoils per la distribuzione interna

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

Considerata la data di realizzazione del fabbricato si esclude la presenza di manufatti in amianto

1.7. Provenienza

La parte venditrice risulta proprietaria delle porzioni oggetto della presente relazione in forza di atto di fusione tra Aedes e P9 srl a rogito notaio Cesare Gattoni stipulato il 17/12/2013 rep. 5337/2887 registrato a Milano n. 4 il 19/12/2013 al n. 24593 serie 1T

La P9 srl era divenuta proprietaria del terreno su cui sorge ora il complesso immobiliare, in forza di atto a rogito notaio Antonio Gallavresi stipulato il 27/04/2007 rep. 159780/21675 reg, a Milano n. 4 il 10/05/2007 n. 7270 serie 1T

Si evidenzia che parte del prezzo di cessione è stato pagato mediante accollo mutuo con la Banca Carige per l'importo di € 6.300.000,00

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. 549, particella 151, come risulta da estratto di mappa

2.2 - Catasto Fabbricati

Le porzioni oggetto della presente compravendita sono censite al catasto fabbricati del Comune di Milano come segue:

fg. 549 particella 151 sub. 52 z.c. 2 categ. C/3 cl. 13 consistenza 95 mq. Rendita € 721,23 via Carlo De Angeli n. 3 piano 2

fg. 549 particella 151 sub. 199 z.c. 2 categ. C/2 cl. 14 consistenza 7 mq. Rendita € 54,23 via Carlo De Angeli n. 3 piano S2

Lo stato dei luoghi è corrispondente per consistenza, distribuzione interna e classamento alle planimetrie catastali.

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 (€)
sub. 52 cat. C/3	721,23 + 5%	100 + 20%	90.874,98
sub. 199 cat. C/2	54,23 + 5%	100 + 20%	6.832,98

Tale valore risulta inferiore all'importo di compravendita previsto.

3 – AGIBILITA'

In data 22/04/2009 con prog. 2732 /2009 prot. generale 314649/ 2009 la società P9 ha presentato al Comune di Milano la dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità.

Non risultano richieste integrazioni da parte del comune e quindi possibile attestare la maturazione del silenzio assenso e la piena validità del certificato di agibilità.

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

La zona ha destinazione prevalente artigianale / commerciale

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:

- Concessione Edilizia del 22/02/2006 n. 00025 pg. 152278/2006 rilasciato alla società Rubattino 87 srl per nuova edificazione di un fabbricato ad uso produttivo di 4 piani fuori terra oltre a due piani interrati destinati a parcheggio , depositi spp e locali tecnici.
- Dia n. 7434/06 del 13/09/06 atti n. pg. 881421/2006 presentata da Rubattino 87 srl per modifica passo struttura, modifica di tavolati interni a tutti i piani e dei divisori ai piani interrati
- Dia n. 472 /07 del 17/01/07 atti n. pg. 51388 /2007 presentata da Rubattino 87 srl per spostamento della botola di accesso alla cabina reti all'interno della proprietà e correzione attacco acque nere al secondo piano interrato
- Proroga del 20/08/2008 n. 000161 rilasciato da Comune di Milano alla Rubattino 87 srl per l'ultimazione dei lavori al 07/08/2009 della c.e. 25 del 2006
- Dia n. 9368/08 del 17/11/08 atti n. pg 902539 presentata da Rubattino 87 srl per modifica distributive interne , modifica di perimetro interno al piano terra (nuovo passaggio lato est) e modifica strutturale da carpenteria metallica a C.A.
- Dia n. 4810/2009 del 01/07/2009 atti n. pg 503769/2009 presentata da P9 srl per traslazione di slp residua da unità di coordinamento "A " all'interno della sagoma dell'edificio in oggetto in sostituzione della snr al piano terra ed eliminazione soppalchi al piano terra e spostamento della slp

- Dia n. 4221/2010 del 31/05/2010 pg. 442033/2010 presentata da P9 srl per eliminazione ponte sopra rampa di pertinenza dell'unità immobiliare n. 7 al piano terra

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

4.2 – Conformità statica.

Le strutture prefabbricate sono state collaudate positivamente in data marzo 2008 dall'ing. Lorenzo Cobianchi, iscritto da oltre dieci anni all'Albo Ingegneri della Provincia di Pavia al n° 466, il quale ha rilasciato relazione e certificato di collaudo depositato il 03/04/2008 pratica 628/2006 all'apposito ufficio del Comune di Milano

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;
- ✓ di riscaldamento centralizzato
- ✓ di raffrescamento estivo negli uffici centralizzato
- ✓ di protezione antincendio centralizzato
- ✓ TVCC;
- ✓ ascensore condominiale.

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

- *impianti elettrici, illuminazione, distribuzione forza motrice, rilevazione fumi e impianto di terra: Zanoni Igino, della Soc. Aertermica spa. con sede in Brescia, rilasciata in data 20/03/2009*

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.

Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio depositato al comando dei VVFF in data 14/02/2013 pratica n. 350772

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

Per il laboratorio è stato rilasciato attestato di certificazione energetica in data 15/07/2009 prot. 15146-006552-09 valido fino al 15/07/2009 rilasciato dal certificatore Ing. Michele Boggio accreditato cened n. 9964

Il deposito al piano secondo seminterrato è privo di riscaldamento e quindi non soggetto a Ape

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

In base alla documentazione fornita tenendo presente che la venditrice risulta proprietaria in forza di atto di fusione del 2013 non si ritiene, per quanto di competenza, applicabile la reverse charge dell'iva

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita risulta essere stata stipulata convenzione con il comune di Milano e il consorzio Pru n. 1 (di cui l'immobile oggetto della presente relazione fa parte) del 23/11/2008 a rogito notaio Luciano Severini rep. 155610/13953

La convenzione riguarda tutto il comparto commerciale, terziario, industriale , residenziale privato e pubblico di ben più ampie dimensioni rispetto il complesso immobiliare oggetto della presente relazione.

Il consorzio si è impegnato a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo di oneri, rilasciando le fidejussioni richieste dal Comune.

Dalla verifica dello stato dei luoghi e rilevata la presenza e piena attività dello superstore Esselunga si ritiene che tutti gli adempimenti siano stati assolti e che nulla deve essere trasferito alla parte acquirente.

5.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile era *Libero*

5.3 – Servitù.

Non si rilevano servitù

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 – Raggiungimento delle superfici

Al fine di unificare i valori delle singole destinazioni alla sola categoria “Laboratori” si raggugliano in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
Laboratorio	114	1,00	114
deposito	8	0,50	4
TOTALE			118

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 1000,00; max. €/mq 2.000,00.

Si assume il valore di €/mq 1500,00

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

$$\text{€/mq 1.500,00} * \text{mq 118} = \text{€ 177.000,00}$$

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

Posizione geografica	+ 2 %
Posizione commerciale	+ 2 %

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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

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

$$\text{€ } 177.000,00 * 1,13 = \text{€ } 200.010,00$$

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

€ 200.000,00

(diconsi Euro duecentomila/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:

$$\text{€ } 200000,00 * 0,87 = \text{€ } 174.000,00$$

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

Si evidenzia che il valore commerciale risulta inferiore al valore di cessione concordato tra le parti.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Tale differenza è giustificata dal rapporto tra il grado di finitura (simile al direzionale) e la destinazione urbanistica effettiva (laboratorio).

Nella nostra valutazione abbiamo già tenuto conto della presenza della guardiana e delle finiture del complesso, ma il costruttore vende tenendo conto dei prezzi di mercato del direzionale

6.5 – Valore di ricostruzione ai fini assicurativi

Il valore di ricostruzione dell'immobile viene assunto nell'80 % del valore attuale di mercato:

$$\text{€ (0,80 * 200.000,00) = € 160.000,00}$$

(diconsi centosessantamila/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 2014) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e delle superfici catastali rilevate dalla ricevuta Docfa,

$$\text{V. N. Laboratorio = €/mq 900,00 * 114 mq = € 102.600,00}$$

$$\text{V. N. deposito = €/mq 550,00 * 8 mq = € 4.400,00}$$

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

6.7 – Scorporo del valore del terreno.

Trattandosi di una porzione di fabbricato senza area di pertinenza si ritiene congruo determinare il valore dell'area proporzionandolo al 30% del valore commerciale

$$\text{Valore terreno € 200.000,00 x 0,30 = € 60.000,00}$$

6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

Foglio 549, particella 151

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
52	C/3	114	1694,91	193.220,00



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

199	C/2	8	847,5	6.780,00
-----	-----	---	-------	----------

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
Ferrara Michele

San Donato Milanese lì 13/02/2015