

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA
PER AGGIORNAMENTO OPERE
Committente: ALBA LEASING S.p.A. - MILANO

Perizia tecnico-estimativa di una porzione di complesso immobiliare sita nel Comune di Inverno e Monteleone (PV) in Strada Provinciale 195 Km 00-230, composto da una porzione di capannone adibito a clinica veterinaria con sala operatoria, sale di pre e post anestesia, sale degenza, diagnostica e visita con annessi servizi e spogliatoi; nell'area esterna di pertinenza sono ubicati altri tre fabbricati adibiti a stalle, un fabbricato adibito a magazzino e una tensostruttura a tunnel adibita parte a stoccaggio fieno e parte ad area riabilitazione motoria post intervento.

Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto comune alla sezione A Fg. 4 Particella 429 Sub. 6 (blocco sala operatoria), Sub 7 (box cavalli), Sub.10 (magazzino), sub.11 (box cavalli), Sub. 12 (tettoia a tunnel) sub.13 (area esterna comune).

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *Equicenter srl – Strada Provinciale 195 km 00230 – Inverno e Monteleone(Pv)*

Attività: clinica veterinaria.

Persone contattate: *Rognoni Nicolò tel. 0382 71254*

* * * * *

Il sottoscritto Geom. Michele Ferrara, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Milano al n. 9263, ricevuto incarico da ALBA LEASING S.p.A. di Milano di effettuare perizia delle opere eseguite post rogito dell'immobile descritto in epigrafe, a seguito di sopralluogo compiuto in data 26/06/2015 alle ore 10.00, alla presenza del Sig. Rognoni rappresentante delle società utilizzatrice, e dopo la verifica della documentazione ricevuta il 27/07/2015 redige la presente perizia per il miglior espletamento del proprio incarico.

1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE.

1.1 – Ubicazione.

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è posto in comune di Inverno e Monteleone in strada Provinciale 195 Km. 00230

1.2 – Zona.

Il complesso immobiliare è posto nella periferia del Comune di Inverno a circa 1 km dal centro del Paese.

Il Comune di Inverno e Monteleone è posto nella provincia di Pavia ai confini con la provincia di Lodi: trattasi di un piccolo centro urbano a vocazione prevalente agricola e di allevamento.

L'arredo urbano si presenta completo, mentre nel raggio di 1,5 km sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

1.3 - Collegamento viario.

La zona è adiacente alla strada Provinciale che permette un facile collegamento con Lodi e il casello autostrada A1 e Pavia con il collegamento autostrada A/7.

Il complesso immobiliare usufruisce di un discreto numero di posti auto privati all'interno dell'area cortilizia.

1.4 - Fungibilità.

Il fabbricato presenta una scarsa fungibilità perché pur essendo un immobile adibito a clinica veterinaria altamente specializzata nella cura e riproduzione dei cavalli, diventa difficile da ricollocare l'immobile sul mercato, salvo richiesta da parte di società specializzate nel campo.

Occorre comunque precisare che l'area urbanisticamente è classificata in area industriale e pertanto gli immobili possono essere adibiti con semplici lavori a attività industriali con annessi depositi.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 2008-2010

Superficie sviluppata (commerciale):

Clinica veterinaria - mascalcia	mq	420
Box cavalli	mq	95
Fabbricato adibito a box cavalli con deposito, servizio igienico	Mq	320,17
Tettoia /porticati annessi al fabbricato di cui sopra	Mq.	92,33
Magazzino	Mq.	37
Box ricovero cavalli	Mq.	80
Tensostruttura adibita a deposito derrate alimentari e campo di allenamento cavalli coperto	mq	307,50

Totale superficie coperta mq 1360,85

Superficie area scoperta:

Area scoperta	mq	6011
---------------	----	------

Totale superficie mq 7372

Altezze interne:

Clinica veterinaria	m	5.00- 6.20
Box cavalli (sub. 7 parte)	m	2,95-4,10
Box cavalli (sub. 7 parte)	m	3,00-4,00
Magazzino	m	2,21
Box cavalli (sub. 11)	m	3,96

Tettoia a Tunnel m 5,00

Si tratta di un complesso immobiliare così composto :

parte di fabbricato adibito a clinica veterinaria con dimensioni esterne 30 x 14, box cavalli (sub. 7) con dimensioni esterne 11,62 x 8,12, box cavalli (sub. 7) con dimensioni esterne 22,50 x 11, deposito 7,5 x 4,5 tettoie di dimensioni 7,5 x 6,5 e 7,5 x 11; magazzino con dimensioni esterne 8 x 4,85; box cavalli (sub. 11) con dimensioni 24x 3,30, tunnel con dimensioni esterne 30 x 10,35

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

clinica veterinaria sub. 6

Struttura portante: prefabbricata con pilastri e travi in c.a.; solai a TT in c.a.p.;

Copertura: con tegoli prefabbricati in c.a.p. a falde inclinate, lucernai fissi in ondulux trasparente doppia lastra con rete anticaduta;

Tamponamenti: pannelli prefabbricati in cls alleggerito con finitura esterna liscia fondo cassero tinteggiata ed interna liscia tirata a staggia, tinteggiata;

Compartimentazioni interne: pareti in blocchi Leca intonacati, tinteggiati e piastrellati nella zona della sala operatoria.

Serramenti esterni: portoni carrabili coibentati con apertura a libro, oblò di vetro e portoncini pedonali con maniglione antipanico; portoncini pedonali e finestre 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: parte in ceramica e parte in cls liscio finito a spolvero di quarzo e parte in gres

impianto elettrico: Contatore di approvvigionamento da Enel, con linea sottoterra ad arrivare ai vari fabbricati dove i quadri di distribuzione alimentano le linee luce e prese.

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da impianto solare termico.

Impianto di climatizzazione: l'impianto di riscaldamento e condizionamento è composto da un impianto di condizionamento con pompe di calore con macchinari, split e fanc-oil

Box cavalli sub. 7 parte

Struttura portante: in ferro con tamponamenti in pannelli coibentati

Compartimentazioni interne: pannelli prefabbricati in alluminio

Serramenti esterni: in alluminio e lamiera coibentata

Pavimento/rivestimento: in cemento battuto

impianto elettrico: impianto elettrico per l'impianto luce

Box cavalli sub. 7 parte

Struttura portante: in pilastri e travi prefabbricati con copertura in tegoli prefabbricati a falde inclinate

Compartimentazioni interne: pannelli prefabbricati in alluminio e blocchetti di cls

Serramenti esterni: in alluminio e lamiera coibentata



Pavimento/rivestimento: in cemento battuto

impianto elettrico: impianto elettrico con quadro separato per l'alimentazione dell'impianto luce e prese.

Impianto idrico: con sanitari e rubinetterie di qualità commerciale l'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagno elettrico.

L'impianto di riscaldamento è composta da una stufa a pellets e da condizionatore con pompa di calore

Magazzino sub. 10

Struttura portante: container prefabbricato con pareti in alluminio e pannelli coibentati.

Compartimentazioni interne: pannelli prefabbricati in alluminio

Serramenti esterni: in alluminio e vetro

Pavimento/rivestimento: in pvc

impianto elettrico: impianto elettrico canalizzato per luce e prese

Box cavalli sub. 11

Struttura portante: in ferro con tamponamenti in pannelli coibentati

Compartimentazioni interne: pannelli prefabbricati in alluminio

Serramenti esterni: in alluminio e lamiera coibentata

Pavimento/rivestimento: in cemento battuto

impianto elettrico: impianto elettrico per l'impianto luce

Tensostruttura a tunnel sub. 12

Struttura portante: in ferro con telo in pvc

Pavimento/rivestimento: in cemento battuto e a verde

impianto elettrico: impianto elettrico per l'impianto luce

In generale

Area esterna: parte pavimentata con asfalto e con piccole aiuole a verde e parte in terra battuta.

Il centro presenta una struttura organizzativa e attrezzature all'avanguardia, fa parte integrante dell'impianto elettrico generale, un impianto di videosorveglianza 24 su 24 che permette ai clienti di assistere alle operazioni o all'allenamento dei cavalli via web.

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.

Opere eseguite post rogito

Le opere eseguite post rogito hanno interessato la zona della clinica veterinaria e i box dei cavalli identificata al sub. 7 e consistono in:

- Formazione area dedicata all'attività di mascalcia con inserimento di incudini, rifacimento del pavimento, collegamento bombola del gas (esterna) per i fornelli e griglie di areazione al posto della sala visite;

- Realizzazione sala didattica al posto della sala diagnostica;
- Formazione pavimento in resina nel laboratorio;
- Costruzione parete divisoria tra sala operatoria e disimpegno di collegamento tra laboratorio e sala sterile.

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 Inverno con Monteleone, sezione inverno *Fg. 4, Mapp. 429*, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Pavia.

2.2 - Catasto Fabbricati

Il complesso immobiliare oggetto di perizia è censito al Catasto Fabbricati di Inverno e Monteleone come segue:

sezione A *Fg. 4, Mapp. 429, sub 6, Cat. D/8, Rendita € 1.311,00*

sezione A *Fg. 4, Mapp. 429, sub 7, Cat. D/8, Rendita € 1.410,36*

sezione A *Fg. 4, Mapp. 429, sub 10, Cat. c/2 classe U cons. 33 mq., Rendita € 32,38*

sezione A *Fg. 4, Mapp. 429, sub 11, Cat. c/6 classe 1, cons. 72 mq., Rendita € 104,12*

sezione A *Fg. 4, Mapp. 429, sub 12, Cat. D/8, Rendita € 455,67*

sezione A *Fg. 4, Mapp. 429, sub 13, bene comune non censibile.*

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali e pertanto risulta attestata la conformità catastale.

3 – AGIBILITA'

Il comune di Inverno e Monteleone ha rilasciato il certificato di agibilità in data 12/02/2010 prot. N. 522 per quanto concerne i subalterni 6 (clinica veterinaria) e 7 (stalle principali)

Per le opere eseguite tra il 2009 e il 2010 (subb. 10,11,12) è stata inoltrata al Comune di Inverno e Monteleone dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità in data 27/04/2011 protocolli 1531 e 1532.

Tale documentazione era completa di tutti gli allegati previsti dal DPR 380/01 e pertanto non si rilevano problematiche alla maturazione del silenzio-assenso e/o al rilascio del certificato da parte del Comune.

Le opere eseguite recentemente non richiedono il rilascio di un nuovo certificato di agibilità

4 – SISTEMA DELLE CONFORMITA'

4.1 – Conformità urbanistica ed edilizia.

4.1.1 - Destinazione urbanistica dell'area. Attività

Dalla verifica del PGT si evidenzia che l'area è classificata come aree di espansione produttiva, mentre con il prg precedente era classificata come agricola.

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:

- Permesso di costruire del 16/09/2008 pratica edilizia n. 890/2008 prot. 2852 per costruzione di centro allevamento cavalli;
- Permesso di costruire in variante del 31/12/2008 pratica edilizia n. 908/2008 prot. 3927 per variante al permesso di costruire n. 890 del 2008;
- Permesso di costruire in variante del 12/08/2009 pratica edilizia n. 938/2009 prot. 2784 per variante alla P.E. 890/2008 e alla P.E. 908/2008;
- DIA del 09/10/2009 prot. 003317 pratica edilizia n. 950 per costruzione nuovi edifici accessori a clinica veterinaria equini e ambulatorio piccoli animali;
- Comunicazione di ultimazione dei lavori del 26/11/2009 n. 003909 relativo ai permessi di costruire n. 2286 del 17/07/2008
- DIA del 20/12/2010 per variante alla Dia del 09/10/2009 prot. 003317 pratica edilizia n. 950;
- Dichiarazione di fine lavori, collaudo dia e richiesta di agibilità protocollate in data 27/04/2011 ai numeri 1531 e 1532;
- **SCIA del 04/07/2015 n. 2359 per lavori di formazione nuovi tavolati interni per formazione disimpegno e chiusura porta interna.**
- **Comunicazione di fine lavori del 24.07.2015 n. 2596**

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

Fa eccezione una tettoia in profilati metallici leggeri (facilmente smontabile) bullonata su basamento in calcestruzzo, realizzata per riparare un tapis roulant ad acqua.

Già evidenzia, dallo scrivente ufficio, la momento della relazione originaria di acquisizione

4.2 – Conformità statica.

Le strutture prefabbricate di cui al sub. 6 e 7 sono state collaudate positivamente in data 27/10/2009 dall'ing. Moreno Resigotti, iscritto da oltre dieci anni all'Albo Ingegneri della Provincia di Milano al n° 13400 il quale ha rilasciato relazione e certificato di collaudo in data 29/10/2009. Il tutto depositato il 04/11/2009 prot. 33/3623 all'apposito ufficio del Comune di Inverno con Monteleone.

Per la tensostruttura del Tunnel di cui al sub. 12 è stato rilasciato una relazione di calcolo strutturale da parte dell'ing. Rizzi Marco in data 10/01/2011 che specifica che la struttura è staticamente idonea e che ritiene non debba essere sottoposta a collaudo strutturale.

Le opere eseguite non riguardavano parti strutturali e pertanto non necessita un nuovo certificato statico.

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

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

- ✓ elettrico;

- ✓ idricosanitario;
- ✓ di riscaldamento;
- ✓ di raffrescamento estivo negli uffici;
- ✓ gas nei locali dedicati all'attività di masalcia.

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

impianto elettrico:

- *impianti elettrici sub. 6 e 7:* Pozzoni Giuseppe Ernesto della Soc. impianti elettrici Pozzoni Giuseppe con sede in Chignolo Po, rilasciata in data 22/12/2009.
- *impianti elettrici sub. 11 e 12:* Pozzoni Giuseppe Ernesto della Soc. impianti elettrici Pozzoni Giuseppe con sede in Chignolo Po, rilasciata in data 22/12/2009.
- *impianto elettrico (ultime modifiche sub. 6)* Ignazio Giuseppe Matteini dell'impresa Mattini Group Scarl con sede in Via Toscana 46 nel Comune di Rozzano (MI) del 09/03/2015 n. 5/2015
- *Impianti termoidraulici:* Rizzi Luca, della Soc. Termoidraulica di Rizzi Luca con sede in San Colombano al Lambro, rilasciata in data 26/04/2011.

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)

Risulta essere stato emesso certificato energetico per il sub. 6 in data 22/01/2010 a cura del certificatore Selene Brunoro attestante la classe C con validità sino al 22/01/2020.

La copia del certificato lasciata al sottoscritto in sede di sopralluogo è priva del timbro del professionista e del Comune, mentre è presente l'accompagnatoria protocollata in Comune in data 23/01/2010 prot. 242

In sede di rogito occorre verificare la consegna del certificato completo di tutti i timbri.

I subalterni 7,10,11,12 e 13 non necessitano di certificato energetico perché l'impianto è inferiore ai minimi di legge

Le opere realizzate ultimamente non hanno modificato le superfici disperdenti e non hanno modificato i generatori di calore, pertanto non necessitano di aggiornamento certificato energetico

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

- Dalla documentazione fornita non risultano esserci convenzioni con il comune.

6 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

6.1 – Analisi dei costi sostenuti dal cliente

Per tali lavori sono state consegnate le seguenti fatture della società Strade e Servizi:

- Fatt. n. 202/2014 del 28.11.2014 per un importo di € 49.630,60;
- Fatt. n. 10/2015 del 12.01.2015 per un importo di € 6.800,00;
- Fatt. n. 15/2015 del 13.02.2015 per un importo di € 1.380,00;
- Fatt. n. 80/2015 del 23.06.2015 per un importo di € 4.950,00

Per un **totale di € 62.760,60**

Le opere risultano eseguite a regola d'arte

Considerata la consistenza delle opere eseguite e le caratteristiche tipologiche delle stesse, tenuti in considerazione i costi di costruzione medi di mercato nella zona di riferimento, il sottoscritto giudica l'importo di spesa sostenuto dal Cliente **congruo** dal punto di vista tecnico-economico per le opere cui si riferisce.

6.2 – Raggiungimento delle superfici

DESTINAZIONE	SUPERF.	COEFF. DI RAGGUAGLIO	SUPERF. RAGG.
Clinica veterinaria - mascalcia	420	1,00	420
Box cavalli	95	0,30	28,50
Fabbricato adibito a box cavalli con deposito, servizio igienico	285	0,50	142,50
Tettoia /porticati annessi al fabbricato di cui sopra	137	0,20	27,40
Magazzino	37	0,50	18,50
Box ricovero cavalli	80	0,30	24
Tensostruttura	307,50	0,20	61,50
Area esterna	1360	0,10	136
	4651	0,03	139,53
TOTALE			997,93

6.3 – Valore commerciale opere finite

Il valore unitario sul libero mercato dell'immobile oggetto di stima, tenendo conto del mix di destinazioni a clinica veterinaria, stalle e depositi, viste le quotazioni correnti in zona, intorno a 1.150,00 Euro/mq. Il valore di mercato dell'immobile è pertanto:

€/mq 1.150,00 * mq 997.93= € 1.147.619,50

Arrotondato in 1.150.000,00

(diconsi Euro unmilione centocinquantamila/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 15%.

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

€ 1.150.000,00 * 0,85 = € 977.500,00

arrotondato in

€ 980.000,00

(diconsi Euro novecentottantamila/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 * 1.150.000,00) = € 690.000,00

(diconsi seicentonovantamila/20) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

6.8 - Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

sezione A Foglio 4, Mapp. 429

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
6	D/8	420	1137,35	477.687,00
7	D/8	517	436,46	225.652,14
10	c/2	37	568,68	21.041,16
11	c/6	80	341,21	27.296,80
12	D/8	307,50	227,47	69.947,03
13	area	6011	52,13	313.374,05

* * * * *

NELLA VALUTAZIONE NON E' STATA INSERITA LA TETTOIA DEL TAPIS ROULLANT CHE NON RISULTA LEGITTIMATA URBANISTICAMENTE.

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

San Donato Milanese, li 29/07/2015

Geom. Michele Ferrara













