

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

Perizia tecnico-estimativa di:

**un fabbricato sito nel comune di Milano in via privata Cletto Arrighi n. 19
composto da un fabbricato ad uso uffici con annessa area pertinenziale.**

**Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:
fg. 280 part. 178 sub. 706**

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *Brevetti Van Berkel S.p.a.*

Attività: produzione e commercio di affettatrici

Persone contattate: *dott. Vincenzo Baldi tel. 02/8186213*

* * * * *

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 03/06/2014 alle ore 11.00 alla presenza della signora Pichichero della società cliente, e dopo la verifica della documentazione presso gli uffici comunali, 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 Privata Cletto Arrighi n. 19.

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 ai piani T.1, 2, S1 , Scala ed Interno Unici, Vani 9 , Accessori 35, Ingressi 3.

1.2 – Zona.

L'immobile è posizionato in una zona periferica di Milano (tra Lambrate e Rubattino) che attualmente è in fase di sviluppo mediante la riconversione di immobili più datati in residenziale, direzionale commerciale.

La destinazione edilizia del comparto è industriale

La zona è di scarso pregio l'arredo urbano è completato

Nel raggio di 0,5 km 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 est uscita Rubattino

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/interurbani con frequenza regolare,

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

1.4 – Fungibilità.

L'immobile per posizione e caratteristiche presenta una scarsa fungibilità

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 2007

Superficie sviluppata (commerciale):

Uffici piano terra	mq	387
Uffici piano primo	mq	378
Uffici piano secondo	mq	126
piano seminterrato	mq	460
terrazzo piano secondo	mq	256
terrazzo piano primo	mq	17

Superficie area scoperta:

area esterna piano terra/primo	mq	218
cavedi piano terra	mq	55
area esterna piano S1	mq	205

Altezze interne:

uffici	m	287
seminterrato	m	392

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare con dimensioni esterne di m 36 x 12 realizzato su un lotto di mq 720 compresa la superficie di sedime del fabbricato, suddiviso su tre piani fuori terra e uno entro terra

I piani fuori terra sono adibiti a uffici con annessi servizi mentre il piano seminterrato è adibito a autorimessa/magazzino

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

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

Copertura: a tetto piano con terrazza praticabile

Tamponamenti: in muratura con finitura ad intonaco verniciata

Compartimentazioni interne: in muratura e parte con pareti a vetro

Serramenti esterni: in alluminio convetrocamera

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

Pavimento/rivestimento: parquet negli uffici, ceramica nei bagni e gres nel seminterrato

Altro: scale in muratura con ringhiera in ferro e rivestimento alzate e pedate in pvc

Impianto elettrico: ogni piano ha il suo quadro di distribuzione e tutto l'impianto viaggia nel controsoffitto e/o a pavimento sottotraccia

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di buona qualità con acqua calda sanitaria con scaldabagno elettrico

Impianto di climatizzazione: impianto di riscaldamento e condizionamento gestito con macchine esterne a pompa di calore posizionate sul terrazzo del secondo piano e distribuito all'interno dei locali con i fan coils a soffitto e split.

Altri impianti: impianto ascensore che serve tutti i piani

Area esterna: parte a verde e parte in cemento industriale finito con piastrelloni

Recinzione: in metallo

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.

Si evidenzia che l'edificio presente dei notevoli problemi di infiltrazioni derivanti dal terrazzo che hanno provocato l'ammaloramento delle pareti perimetrali , del pavimento e dell'impianto di condizionamento.

1.6. Amianto

Dal sopralluogo nonché dalla documentazione esaminata non si evidenzia la presenza visibile di elementi in amianto,

1.7. Provenienza

L'immobile oggetto della presente valutazione è di proprietà della società Alba Leasing spa in forza di atto di conferimento di società (Banca Italease) a rogito notaio Zabban Filippo del 24/12/2009 rep. 60159

2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE

2.1 - Catasto Terreni

L'immobile oggetto di perizia insiste su parte del terreno (Ente Urbano) di cui al Catasto Terreni del Comune di Milano, Fg.280, particella 178,

2.2 - Catasto Fabbricati

Il fabbricato oggetto di valutazione risulta censito al catasto fabbricati del comune di Milano come segue:

- Fg. 280 particella 178 sub. 706 z.c. 3 categoria D/8 Rendita € 21.802,00

La planimetria catastale depositata in banca dati non è conforme allo stato dei luoghi per le seguenti motivazioni:

- errore di rappresentazione grafica della scala di disegno con conseguente errore della consistenza (il disegno è in scala 1:500, la planimetria è stata acquisita in scala 1:200)
- imprecisa rappresentazione grafica del terrazzo al piano primo che sembra un ufficio e imprecisa rappresentazione grafica dell'area di pertinenza tra piano terra e primo
- impreciso elaborato planimetrico per la divisione in subalterni (non risulta aggiornato in base alla ultima variazione del 2007, risulta ancora fabbricato in corso di costruzione e sono errate le indicazioni delle pertinenze)

Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di un docfa per migliore identificazione grafica costo presunto € 500,00+ iva, cassa e diritti catastali (€ 100,00)

3 – AGIBILITA'

La società Berkel spa ha presentato in data 23/06/2009 pg. 480542/2009 la dichiarazione di fine lavori e richiesta di agibilità.

La documentazione allegata è conforme alle disposizioni del dpr 380/01 e si intende pertanto attestata l'agibilità per silenzio assenso.

Si precisa che allo stato attuale la situazione dei locali vista la presenza dell'umidità derivante dalle infiltrazioni del tetto non è conforme alla normativa d'igiene in merito alla salubrità degli ambienti e prosciuga tura dei muri.

4 – SISTEMA DELLE CONFORMITÀ'.

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

4.1 – Conformità urbanistica ed edilizia.

4.1.1 - Destinazione urbanistica dell'area. Attività

In base al PGT del Comune di Milano si evidenzia che l'immobile ricade in un ambito di ridefinizione del paesaggio urbano con un tessuto urbano consolidato di recente formazione.

Non si evidenziano vincoli particolari ad eccezione di una fascia di rispetto dell'alveo fluviale adiacente (fiume Lambro) per una parte a est del capannone.

Le attività svolte nella zona sono industriali e terziarie

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:

- Costruzione originaria ante 1967
- Dia del 26/06/2006 prog. 5276/2006 prot. n. 625636/2006
- Dia in variante del 30/05/2007 prog. n. 4655/2007 prot. 495714/2007

I disegni allegati all'ultima variante sono sostanzialmente conformi allo stato di fatto, in quanto si evidenziano delle piccole differenze che non incidono sulla regolarità edilizia.

Le differenze riscontrate consistono in:

- piano terra mancanza divisorio interno eseguito in pareti di vetro con telaio in alluminio per la realizzazione di un ufficio
- piano primo mancanza di divisorio per la realizzazione di un ufficio e il locale fitness nell'elaborato comunale è destinato a deposito (sono corrette le divisioni interne)
- piano secondo diversa chiusura del vano scala e del locale tecnologico.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Per il deposito in Comune di una planimetria conforme perfettamente allo stato dei luoghi (non necessaria vista l'entità delle differenze) si può ipotizzare di presentare in base alla normativa vigente una CIAL per lavori già eseguiti che prevede una sanzione di **€ 258,00** più spese tecniche di **€ 1.500,00**

4.2 – Conformità statica.

Il collaudo statico risulta essere stato depositato in data 22/12/2008 a firma del collaudatore Arch. Roberto Grossi iscritto all'ordine degli architetti di Milano al n. 7849

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
- ✓ di protezione antincendio;
- ✓ antintrusione;
- ✓ TVCC;
- ✓ ascensore.

Per l'impianto elettrico è stato rilasciato il certificato sottoscritto dal sig. Vidimari Giorgio della V.I.M.E electric srl con sede in Milano in data 2008

Per l'impianto di condizionamento, idricosanitario, di scarico acque chiare o nere e di ventilazione è stato rilasciato il certificato sottoscritto dal sig. Vegezzi GianLuigi della Milano impianti srl con sede in Cormano in data 04/02/2008

4.4 – attestato di prestazione energetica (D.Lgs. 19.8.2005 n. 192, come modificato dal D.Lgs. 29.12.2006 n. 311)

Per l'immobile oggetto di valutazione risulta essere stato rilasciato l'Ace in data 26/11/2009 valido sino al 26/11/2019 prot. n. 15146-019247/09 a firma sig. Andrea Oneto n. accreditamento 7473

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita si rileva la presenza di un atto di asservimento di area stipulato in data 31/01/2006 n. 36090/6352 a rogito notaio G.Cesati registrato

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

all'agenzia delle entrate di Milano 3 in data 07/02/2006 al n. 768 serie 2 e trascritto presso la conservatoria immobiliare Milano 1 in data 10/02/2006 ai nn. 5764/10396

5.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla società cliente

5.3 – Servitù.

Dal titolo di provenienza atto notaio Ciro De Vincenzo del 03/03/2008 rep. 118248/13254 si evidenzia che nel piano seminterrato è posta una cabina enel al servizio dell'intero comparto e pertanto si instaura una servitù a favore dell'ened e carico dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

Dal sopralluogo si evidenzia che l'accesso a detta cabina avviene sicuramente dall'esterno dell'unità immobiliare tramite rampa indipendente che parte dal piano terra fronte strada.

5.4 – atti in corso

Da informazioni ottenute dalla società cliente è emerso che hanno intrapreso azione legale che c'è stata una perizia depositata dal perito nominato dal Tribunale di Milano che ha determinato a favore della società cliente un importo pari a 140,000€ circa che comprende sia il costo per procedere ad impermeabilizzare alcune aree del terrazzo che sono la causa delle infiltrazioni di acqua sia il costo per ripristinare parquet, infissi e quanto risulta oggi danneggiato.

Il Giudice ha emesso quindi sentenza a favore della società cliente e ad oggi sono in fase d'esecuzione della sentenza con relativo incasso fino a tutto il 2015.

Si precisa che non abbiamo ricevuto copia della documentazione di cui sopra e che secondo il sottoscritto l'importo quantificato dal C.T.U. non è sufficiente per la sistemazione dei luoghi come meglio specificato di seguito.

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

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
uffici	891	1.00	891
piano seminterrato	460	0,50	230
terrazzi	273	0,10	27,30
area esterna pedonale e cavedi	273	0,05	13,65
area carrabile	205	0,10	20,5
TOTALE			1182,45

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/8; spunta mediamente i seguenti valori (comprensivi del terreno di sedime e di pertinenza):

min. €/mq 1.200,00 max. €/mq 2.500,00.

Si assume il valore di €/mq 2.300,00 tenuto conto che si tratta di una costruzione recente

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

$$\text{€/mq } 2.300,00 * \text{mq } 1.182,45 = \text{€ } 2.719.635,00$$

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

Posizione geografica	- 2 %
Posizione commerciale	- 5 %
Vetustà / Stato di manutenzione	-11%
Grado di finitura	+ 1 %
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	-
Condominialità	-

Vincoli e servitù

Impianti interni / esterni - 2 %

Area esterna -

Dimensioni -2%

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

€ 2.719.635,00* 0,79 = € 2.148.511,65

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

€ 2.150.000,00

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

La valutazione sopra esposta considera l'immobile regolare dal punto di vista urbanistico, catastale e impiantistico, si è tenuto comunque conto dello stato dei luoghi e delle opere di sistemazione sotto elencate:

- rifacimento dell'impermeabilizzazione del terrazzo,
- risanamento pareti interne,
- risanamento dove necessita della pavimentazione,
- rifacimento delle finiture esterne delle facciate
- sistemazione impianto di condizionamento/riscaldamento.

Per un totale di € 260.000,00 tenendo presente un costo medio di ristrutturazione per la parte di edificio da trattare di € /mq. 220,00

Per la regolarizzazione della pratica comunale e catastale si ipotizza una spesa accessoria di € 2000,00 + iva + cassa + € 360,00 di sanzione comunale e diritti catastali.

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 corrispondente al valore di mercato deprezzato del 10%

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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

$$€ 2.150.000,00 * 0,90 = € 1.935.000,00$$

arrotondato in

€ 1.935.000,00

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

7 – NOTE E CONCLUSIONI

Al fine di ripristinare la regolarità urbanistico /catastale e di igiene dell'unità oggetto di valutazione occorre :

- presentare pratica comunale per regolarizzazione piccole differenze interne
- esecuzione di opere in manutenzione ordinaria per l'eliminazione delle perdite dal tetto e il ripristino con il risanamento dei locali interessati dalle infiltrazioni
- presentazione dell'aggiornamento catastale per la corretta identificazione grafica.

* * * * *

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 23/11/2014