

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

**Perizia tecnico-estimativa di:**

**di porzioni di fabbricato site nel Comune di Bodio Lomnago (Va) in via Beltrami snc composte da un negozio al piano terra con annessa terrazza, area di pertinenza esclusiva, locali accessori al piano seminterrato e ampio box al piano seminterrato con annessa area esclusiva.**

**Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto comune come segue:  
sez. Bo fg. 4 part. 8422 sub. 504 e 512**

\* \* \* \* \*

**Prezzo di compravendita previsto: € 340.000,00**

\* \* \* \* \*

**Utilizzatore:**

Ragione o denominazione sociale: *TITOLO DANIA (ditta individuale)*

Attività: bar-tabacchi

Persone contattate: 339-5763646 GIUSEPPE - 338-5696861 DANIA

**Venditore:**

Ragione o denominazione sociale: *BIO HABITAT ABITARE IN CAMPAGNA SRL*

Attività: immobiliare

\* \* \* \* \*

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 31/07/2014 alle ore 11.30 alla presenza della sig.ra Titolo Dania 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 Bodio Lomnago (Va), via Beltrame n. snc CAP 21020

Ai fini della denuncia di cui all'art.12 del D.L. n. 59 del 21.3.1978 si aggiunge che:

il fabbricato, adibito a commerciale, è ubicato parte al Piano Terra e parte al Piano seminterrato Scala ed Interno Unici, Vani 1, Accessori 7, Ingressi 1.

il fabbricato, adibito a box, è ubicato parte al Piano seminterrato Scala ed Interno Unici, Vani 1, Accessori 0, Ingressi 1.

### **1.2 – Zona.**

Il comune di Bodio Lomnago è posizionato a ovest del capoluogo di provincia

Trattasi di un comune di 2.100 abitanti

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

La destinazione edilizia prevalente è residenziale,

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

Nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi e punti di ristoro e l'immobile presenta una vista particolare del lago di Varese e le montagne limitrofe

### **1.3 - Collegamento viario.**

La zona è servita da buona viabilità ordinaria,

Risulta facilmente raggiungibili la strada provinciale 36 , l' autostrada Milano Varese (A8)

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 buona, fungibilità perché può essere frazionato in più unità immobiliari e può essere adibito ad attività commerciali e /o direzionali.

### **1.5 - Consistenza e caratteristiche generali**

Epoca di costruzione: 2010-2014

Superficie sviluppata (commerciale):

piano terra

Negozi

mq

95



# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

|                      |    |    |
|----------------------|----|----|
| terrazza             | mq | 38 |
| piano seminterrato   |    |    |
| deposito/spogliatoio | mq | 30 |
| box                  | mq | 22 |

### *Superficie area scoperta:*

|                                  |    |    |
|----------------------------------|----|----|
| Area scoperta piano terra        | mq | 22 |
| area scoperta piano seminterrato | mq | 39 |

### *Altezze interne:*

|              |   |           |
|--------------|---|-----------|
| piano terra  | m | 4.70-3.35 |
| seminterrato | m | 3.00      |

Si tratta di una porzione di fabbricato a destinazione commerciale composto al piano terra da un negozio a destinazione bar-tabacchi con dimensioni esterne di m.10x9.5 ed ampia terrazza vista lago di Varese di m. 9,5 x 4,00

Il negozio al piano terra è suddiviso in un ampio locale dove verrà posato il bancone e i tavoli, un servizio igienico per il pubblico che rispetta la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, il locale cucina e un disimpegno al quale tramite una scala si accede al piano seminterrato adibito a deposito e servizio igienico per i dipendenti con antibagno adibito a spogliatoio.

Tramite una porta blindata nel disimpegno del piano seminterrato si accede al box che risulta collegato all'area esclusiva antistante mediante una basculante sezionata a apertura e chiusura elettrica.

L'area esterna del piano seminterrato è finita in autobloccanti, mentre l'area esclusiva del piano terra è finita in autobloccanti nella parte frontale e in cemento battuto nella parte laterale destinata al posizionamento degli impianti di condizionamento.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

*Struttura portante:* fondazioni continue e a plinto, strutture verticali costituite da murature in cemento armato al piano seminterrato, laterizio portante nel fuori terra e pilastri in cemento armato, la soletta del piano seminterrato è composta da predalles

*Copertura:* la copertura del negozio è stata realizzata con travi in legno e ferro con finitura superiore con tegole

*Tamponamenti:* pareti laterali in muratura con finitura ad intonaco verniciato, i pilastri esterni sono rivestiti con mattoni.

*Compartimentazioni interne:* pareti in muratura

*Serramenti esterni:* serramenti esterni in alluminio con vetri antisfondamento

*Serramenti interni:* le porte interne del piano terra sono in legno le porte interne del seminterrato (collegamento box e locale deposito sigarette) sono del tipo blindato con pannellatura in legno laccato bianco. Alcune porte del piano terra non risultano montate perché in consegna dopo la posa dell'arredo.

*Pavimento/rivestimento:* la pavimentazione del piano terra è in gres porcellanato con finitura similelegno, la pavimentazione del piano seminterrato è in ceramica.

*Altro:* la scala di collegamento piano terra/seminterrato ha la finitura superficiale in serizzo

*Impianto elettrico:* impianto elettrico completamente sottotraccia con due quadri di distribuzione posizionati nel disimpegno vicino alla cucina.

*Impianto idricosanitario:* sanitari e rubinetterie di buona qualità. L'acqua calda sanitaria è prodotta da scaldabagni elettrici.

*Impianto di climatizzazione:* l'impianto di riscaldamento e condizionamento è composto da macchina di condizionamento con pompa di calore posizionata sull'area di pertinenza al piano terra e impianto di distribuzione ad aria.

*Area esterna:* pavimentata con elementi in cls autobloccanti posati a secco

*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**

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

### **1.7. Provenienza**

La parte venditrice risulta proprietaria dell'immobile oggetto di valutazione in forza di rogito di acquisto del terreno sottoscritto dal notaio Giuseppe Massimo Minoli in data 18/04/2007 rep. 45559/12641 reg. a Varese il 3/5/2007 n. 3610 serie 1T

## **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 Bodio Lomnago sezione A, Fg. 9 part. 8422 (parte).

## 2.2 - Catasto Fabbricati

Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano identificate al catasto fabbricati come segue:

Sez. Bo fg. 4 particella 8422 sub. 504 categ. C/1 classe 6 consistenza 84 mq. rendita € 1.479,34 via Filippo Beltrami snc piano T-S1

Sez. Bo fg. 4 particella 8422 sub. 512 categ. C/6 classe 9 consistenza 18 mq. rendita € 47,14 via Filippo Beltrami snc piano S1

Le planimetrie catastali corrispondono per consistenza, distribuzione interna e classamento allo stato dei luoghi e si attesta pertanto la piena 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. 504          | 1479,34 + 5% | 34 + 20%       | <b>63.374,93</b>             |
| Sub. 512          | 47,14 + 5%   | 100 + 20 %     | <b>5.939,64</b>              |

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

## 3 – AGIBILITA'

La parte venditrice ha protocollato in comune la richiesta di agibilità del negozio sub.504 in data 11/07/2014 successivamente integrata in data 18/07/2014 per l'aggiunta del box sub. 512.

Tale domanda risulta integrata dalla dichiarazione di agibilità di edifici destinati ad attività economiche ai sensi art. 5 l.r. 1/2007 corredata della relazione tecnica sottoscritta da direttore lavori.

**Esaminata la documentazione allegata alla richiesta di agibilità, verificato lo stato dei luoghi e la presenza dichiarazione ai sensi art. 5 l.r. 1/2007 si attesta per quanto di competenza l'agibilità delle unità immobiliari oggetto della presente valutazione.**

## 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'immobile ricade in una zona a destinazione residenziale e commerciale con edificazione mediante piano di lottizzazione

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:

- D.i.a. del 03/02/2010 n. 5 presentata dalla Bio Habitat per costruzione di edificio ad uso commerciale
- Scia del 16/04/2014 prot. n. 1610 concessione edilizia n. 64, Prot. n. 31467, per variante alla Dia del 03/02/2010 per opere interne di finiture

**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 30/03/201103 dall'ing. Luciano Reggiani, iscritto da oltre dieci anni all'Albo Ingegneri della Provincia di Varese al n° 1414. Il tutto depositato il 13/04/2012 all'apposito ufficio del Comune di Bodio Lomnago

**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 e raffrescamento estivo negli uffici;

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

- *impianti elettrici*: sig. Fabbricatore Fabrizio, della Soc. Getel srl. con sede in Cassano Magnago, rilasciata in data 19/06/2014.
- *impianti idrotermosanitari di condizionamento e gas*: Sig. Menzago Carlo, della Soc. Gimartecnica srl con sede in Cassano Magnago, rilasciata in data 24/06/2014.



**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)**

Per il sub 504 è stato rilasciato attestato di prestazione energetica in data 26/06/2014 cod. identificativo 12016-000038/14 dal certificatore Marco Puricelli valido sino al 26/06/2024

Il sub. 512 non è riscaldato e pertanto non necessita attestazione energetica.

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

Gli immobili oggetto di valutazione sono stati appena completati dal costruttore e vengono venduti entro i 5 anni e pertanto sono soggetti ad iva ordinaria.

### **5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI**

#### **5.1 - Convenzioni Urbanistiche.**

Il venditore ha sottoscritto con il comune di Bodio Lomnago una convenzione di lottizzazione a rogito notaio Giuseppe Massimo Minoli in data 30/07/2014 rep. 45769/12795 reg. a Varese il 01/08/2007 al n. 8804 serie 1T

La convenzione ha durata 10 anni

Il costruttore si è impegnato a :

- realizzare le opere di urbanizzazione primarie necessarie per l'allacciamento dei nuovi fabbricati
- realizzare e cedere gratuitamente al comune il marciapiede lungo la via Beltrami e realizzare un parcheggio. (entro 60 mesi – 2012
- cedere al comune le aree necessarie per gli allargamenti stradali (entro 60 mesi)
- provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree sino all'effettivo passaggio al Comune
- realizzare le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo oneri quali: realizzare ufficio postale, un ambulatorio medico e un magazzino comunale.

In base all'art. 13 della convenzione viene specificato che in caso di alienazione degli immobili oggetto della valutazione gli obblighi della convenzione devono essere trasferiti alla parte acquirente. La parte finale dell'articolo però specifica che se gli oneri non vengono trasferiti la lottizzante rimane obbligata in solido con gli aventi causa nei confronti del comune.

Dalla verifica dello stato dei luoghi si evidenzia che sono stati realizzati e risultano già funzionanti l'ufficio postale, l'ambulatorio medico, il marciapiede e il parcheggio.

Dalla ricerca effettuata presso l'agenzia delle entrate servizi catastali non risulta ancora effettuata la cessione della strada, del parcheggio e dei passaggi comuni al Comune.

Si consiglia, per quanto di competenza, di verificare con il notaio la possibilità di lasciare gli adempimenti della convenzione a carico della parte venditrice e /o società cliente.

### **5.2 – Situazione locativa.**

L'immobile risulta libero.

### **5.3 – Servitù.**

Dalla verifica dello stato dei luoghi si evidenzia che parte dell'area esterna del piano seminterrato (accesso al box) è gravata da servitù di passaggio impianti per le altre unità immobiliari e locali contatori. Detta porzione di area gravata di servitù è ben definita e ininfluente sull'utilizzazione della restante parte ad eccezione della servitù di passaggio per la manutenzione degli impianti.

La parte venditrice ha garantito la parte cliente la possibilità di utilizzare il locale sottoscala identificato con il sub. 511 (bene comune non censibile) come locale ricovero rifiuti a servizio dell'attività di bar.

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 con uffici e servizi*” si ragguagliano in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

| DESTINAZIONE | SUPERF. | Coeff. di<br>Ragguaglio | SUPERF. |
|--------------|---------|-------------------------|---------|
|--------------|---------|-------------------------|---------|





|                                       |    |      | <b>RAGG.</b> |
|---------------------------------------|----|------|--------------|
| negozio                               | 95 | 1,00 | 95           |
| terrazza                              | 38 | 0,30 | 11,40        |
| Area esterna piano terra              | 22 | 0,10 | 2,2          |
| Deposito e servizi piano seminterrato | 30 | 0,50 | 15           |
| box                                   | 22 | 0,70 | 15,40        |
| Area esterna piano S1                 | 39 | 0,10 | 3,90         |
| <b>TOTALE</b>                         |    |      | <b>142,9</b> |

### **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 2.100,00; max. €/mq 2.500,00.**

**Si assume il valore di €/mq 2.300,00**

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

$$\text{€/mq } 2.300,00 * \text{mq } 142,90 = \text{€ } 328.670,00$$

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

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

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

$$\text{€ } 328.670,00 * 1,03 = \text{€ } 338.530,10$$

#### 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

$$\text{€ } 340.000,00$$

(diconsi Euro trecentoquarantamila/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 diminuito del 10%

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

$$\text{€ } 340.000,00 * 0,90 = \text{€ } 306.000,00$$

arrotondato in

$$\text{€ } 305.000,00$$

(diconsi Euro trecentocinquemila/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' 70 % del valore attuale di mercato,

$$\text{€ } (0,70 * 340.000,00) = \text{€ } 238.000,00$$

(diconsi duecentotrentottomila/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

(2° semestre 2013) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

$$V. N. negozio = \text{€/mq } 1.190,00 * 102 \text{ mq} = \text{€ } 121.380,00$$

$$V. N. box = \text{€/mq } 870,00 * 25 \text{ mq} = \text{€ } 21.750,00$$

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

### 6.7 – Scorporo del valore del terreno.

Trattandosi di unità immobiliari ricomprese in un fabbricato di ben più ampie dimensioni su più livelli, si ritiene congruo calcolare l'incidenza del valore dell'area al 20 % del valore commerciale.

$$V_T = \text{€ } 340.000,00 * 20\% = \text{€ } 68.000,00$$

### 6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

#### sez. Bo Foglio 4, Particella 8422

| Sub. | Cat. | Superf.<br>mq | V.U.<br>€/mq | Valore     |
|------|------|---------------|--------------|------------|
| 504  | C/1  | 123,60        | 2.400,00     | 300.000,00 |
| 512  | C/6  | 25,90         | 1.544,40     | 40.000,00  |

\* \* \* \* \*

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 03/08/2014

