

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 Pavia in via Battisti n. 92 composta da un negozio con annessi servizi al piano terra e seminterrato.

**Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:
sez. A, fg.4, particella 1563, sub. 505.**

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 200.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *MN sas di Marco Moschi & C.*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *Raggio Piero*

* * * * *

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 20/01/2015 alle ore 14.00, alla presenza del sig. Raggio Piero della società venditrice e del sig. Bertucca dell'agenzia immobiliare, 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 Pavia, via Cesare Battisti n. 92 CAP 27100.

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 commerciale, è ubicato parte al Piano Terra e parte al Piano seminterrato Scala ed Interno Unici, Vani 1, Accessori 9, Ingressi 2.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

1.2 – Zona.

Dal Medioevo Pavia è sede di una delle più antiche università italiane. La città era fortificata fino al 1872, quando i bastioni sono stati trasformati in viali e giardini pubblici; gran parte delle mura, però, sopravvisse fino al 1901, quando fu abbattuta per costruire i viali di circonvallazione.

Le origini antiche e un passato di grande importanza hanno lasciato a Pavia un patrimonio artistico notevole. Tra le attrazioni turistiche principali ci sono: il Museo situato nel Castello Visconteo, San Pietro in Ciel d'Oro, la Pinacoteca Malaspina, il Duomo, Santa Maria del Carmine, San Michele Maggiore, San Teodoro ed il famoso Ponte Coperto sul Ticino, oltre che il Palazzo Bottigella. Va inoltre segnalato, per l'architettura e per gli affreschi, il palazzo, iniziato nel 1564, che ospita l'Almo Collegio Borromeo, poco distante dal Lungoticino Sforza. A pochi chilometri dalla città è situata la Certosa di Pavia.

Pavia è il capoluogo di una fertile provincia dedicata soprattutto all'agricoltura: viticoltura, risicoltura e cerealicoltura. Poche sono le industrie; le principali attività della città sono l'Università di Pavia che insieme alla Scuola Superiore Universitaria IUSS costituisce il cosiddetto "sistema universitario pavese" e il Policlinico San Matteo.

L'immobile oggetto di perizia è inserito in una zona semicentrale del comune di pertinenza all'interno del centro commerciale Minerva che si trova sul percorso tra il capolinea degli autobus e il centro.

La destinazione edilizia prevalente è commerciale e direzionale.

La zona è di buon 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.

Risultano facilmente raggiungibili le tangenziali di Pavia, l'autostrada Milano-Genova.

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/interurbani con frequenza regolare e la stazione ferroviaria di Pavia.

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una buona fungibilità perché può essere adibita sia ad attività commerciale che direzionale, inoltre la sua posizione commerciale è favorita dalla presenza dell'uscita che porta dal parcheggio multipiano al centro commerciale.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 1986

Superficie sviluppata (commerciale):

Negozi piano terra	mq	67
Locale soppalco	mq	17
Locale al piano seminterrato	mq	85

Altezze interne:

Piano terra	m	4,00
Piano soppalco	m	2,09
Piano seminterrato	m	2,90-3,15

Si tratta di un negozio su più livelli composto:

al piano terra da negozio con annesso servizio igienico.

al piano seminterrato da locale accessorio al negozio con annesso soppalco adibito parte a deposito e parte a negozio.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Struttura portante parte in struttura in c.a. gettato in opera e parte in muratura portante.

Copertura: piana.

Tamponamenti: in muratura e serramenti in alluminio.

Compartimentazioni interne: in muratura.

Serramenti esterni: in alluminio con vetrocamera.

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

Pavimento/rivestimento: pavimenti in ceramica e laminato le pareti sono rivestite in ceramica nei bagni e in materiale plastico nel negozio.

Altro: ascensore a pistone idraulico, di un piano che collega il piano terra con il piano seminterrato con struttura in ferro e pareti in vetro.

Impianto elettrico: con contatore e quadro elettrico di distribuzione per le prese e le luci.

Impianto idricosanitario: con sanitari e rubinetterie di qualità commerciale.

Impianto di climatizzazione: riscaldamento e condizionamento con impianto composto da unità esterna con pompa di calore e split interni.

Allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche: sono attivi gli allacciamenti ENEL, acqua, gas, TELECOM e fognatura.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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, come da Dichiarazione del Venditore allegata alla presente perizia.

1.7. Provenienza

La parte venditrice risulta essere proprietaria in forza di successione in morte del sig. Raggio Giovanni apertasi il 19/06/1996 giusta denuncia di successione presentata all'ufficio del registro di Pavia il 19/12/1996 al n. 67 vol. 307 e atto notaio Borri del 24/01/1992 rep. 10441/1536.

Dalla documentazione fornita manca il passaggio dalla società Raggio snc di Raggio Piero e C. alla persona fisica Raggio Piero.

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 Pavia, Fg. 4, Part. 1563 come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Pavia.

2.2 - Catasto Fabbricati

L'unità immobiliare oggetto della presente compravendita risulta censita al catasto fabbricati del Comune di Pavia come segue:

sez. A fg. 4 particella 1563 sub, 505 z.c. 1 categoria C/1 classe 10 consistenza 94 mq. Rendita € 4.155,62 viale Cesare Battisti n. 92 piano T-S1.

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. 505	4.155,62 + 5%	34 + 20%	178.026,76

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

3 – AGIBILITA'

Per il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente relazione (fabbricato F) è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 09/03/1989 n. 12/89 prot. 3387/89 U.T. 370/88.

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 oggetto della presente relazione è inserita in un complesso edilizio a destinazione commerciale e direzionale.

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:

Demolizioni fabbricati esistenti:

- Autorizzazione edilizia 04/04/1984 n. 3708 pg1984, 106 Ut 1984 58 a.e. 1984.
- Autorizzazione edilizia 04/09/1984 n. 13485 pg1984, 498 Ut 1984 819 a.e. 1984.
- Autorizzazione edilizia 15/03/1985 n. 3281 pg1985, 70 Ut 1985 126 a.e. 1985.

Nuova costruzione

- Concessione edilizia del 16/07/1986 n. 6952 p.g., 230 u.t. 95/86.
 - Concessione edilizia del 24/03/1988 n. 16866/87-947/88-679/87-30/88.
 - Concessione edilizia del 02/06/1988 n. 9290 p.g., 370 u.t. 70/88.
 - Concessione edilizia del 20/01/1989 nn. 22423/88 – 1067/88- 186/88.
- Autorizzazione edilizia
- Autorizzazione edilizia del 27/01/1990 prot. N. 32493/89 pratica n. 900001 permesso n. 900088 per manutenzione straordinaria in via Cesare Battisti 92.
 - Autorizzazione edilizia del 19/06/1990 prot. N. 13780/90 pratica n. 900575 permesso n. 900512 per manutenzione straordinaria in via Cesare Battisti 92.
- Condono edilizio
- Concessione in sanatoria rilasciata il 28/12/1999 per trasformazione interrato di mq. 50.
 - Concessione in sanatoria rilasciata il 28/12/1999 per ampliamento superficie utile mq. 25.

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.

Non è stato consegnato il certificato di collaudo statico, ma rilevato dalla documentazione che risultano rilasciati i certificati di agibilità si ritiene che il colludo sia correttamente depositato.

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

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

- ✓ elettrico
- ✓ idricosanitario
- ✓ ascensore

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

- *Impianto elettrico*: sig. Raccagni Massimo, titolare della ditta individuale con sede in Torre d'Isola, rilasciata in data 02/08/2013.
- *Impianto di condizionamento*: sig. Ancanfora Giuseppe, titolare della ditta SUPER CLIMA con sede in Travacò Siccomario, rilasciata in data 20/08/2012.
- *Impianto di condizionamento*: sig. Magliozzi Lugli della Ditta CENTRO CLIMA con sede in San Martino Siccomario, rilasciata in data 13/12/2000.
- *Ascensore*: marca CASSANI n. 636, matricola n. PV/4534/91, portata 460 kg, ultimo controllo datato 28/02/2015 come da verbale di visita periodica 4888 del dott. Ing. Sergio Tasi.

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)

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).

La presente compravendita non è soggetta a Reverse Charge.

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

L'intero complesso è stato edificato in forza di convenzione con il comune di Pavia, tutti gli adempimenti risultano assolti e non si rilevano oneri a carico della parte acquirente.

5.2 – Situazione locativa.

L'immobile era occupato dalla parte venditrice.

5.3 – Servitù.

Dalla documentazione fornita durante il sopralluogo non risultano presenti servitù a carico dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

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 "Edifici industriali con uffici e servizi" si raggiungono in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
Negoziato PT	67	1,00	67
Locali soppalco	17	0,50	8,50
Locale seminterrato	85	0,50	42,50
TOTALE			118,00

6.3 - Valore attuale di mercato.

6.3.1 – Valutazione diretta.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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 (C/1:Negozi) spunta mediamente i seguenti valori (comprensivi del terreno di sedime e di pertinenza):

min. €/mq 1700,00; max. €/mq 2200,00.

Si assume il valore di €/mq 1950,00

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

$$\text{€/mq } 1950,00 * \text{mq } 118,00 = \text{€ } 230.100,00$$

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	-5%
Grado di finitura	-
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	-1%
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	-5 %
Area esterna	-
Dimensioni	-

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

$$\text{€ } 230.100,00 * 0,90 = \text{€ } 207.090,00$$

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:

205.000,00

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

(diconsi Euro duecentocinquemila/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:

$$€ 205.000,00 * 0,90 = € 184.500,00$$

arrotondato in

€ 185.000,00

(diconsi Euro centottantacinquemila/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:

$$€ (0,80 * 205.000,00) = € 164.000,00$$

(diconsi centosessantaquattromila/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:

$$V. N. = €/mq 1950,00 * 118,00 mq = € 230.100,00$$

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

6.7 - Scorpo del valore del terreno.

Trattandosi di un immobile inserito in un complesso edilizio di ben più ampie dimensioni, si ritiene congruo attribuire l'incidenza dell'area relativa alla porzione oggetto di compravendita una percentuale del 20% sul valore commerciale

$$V_T = 0,20 * 205.000,00 mq = € 41.000,00$$

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

Foglio 4, Part. 1563

Sub.	Cat.	Superficie Mq.	V.U. €/mq	Valore in €
505	C/1	118,00	1.737,29	205.000,00

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

San Donato Milanese, li 03/02/2015

