

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA
PER IMMOBILE DA COMPLETARE CON OPERE

Committente: ALBA LEASING S.p.A. - MILANO

Perizia tecnico-estimativa di una porzione di fabbricato industriale in corso di costruzione posta nel Comune di Villasanta (MB) in via Cristina Trivulzio di Belgioioso n. 32/34, composto da laboratorio con annessi servizi al piano terra; uffici con annessi servizi ai piani ammezzato e primo; area di pertinenza al piano terra.

Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto comune come segue:

Fg. 11 Particella 489 Sub. 703 (in corso di costruzione).

* * * * *

*Importo di acquisto dell'immobile
nello stato attuale: € 450.000,00
Importo deliberato per l'operazione: €. 630.000,00*

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *SMART N.D.T. S.R.L.*

Persone contattate: Luca Marta, cell. 335/6698760

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *VILMAR S.R.L.*

Attività: Immobiliare

Persone contattate: Dott. Arch. Federico Mariani, Tel. 039/303874

* * * * *

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 06/05/2015

alle ore 11:30, alla presenza del sig. Luca Marta della SMART N.D.T. e del Dott. Arch. Federico Mariani, in qualità di legale rappresentante della Soc. VILMAR S.R.L., redige la presente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE.

1.1 – Ubicazione.

L'immobile, facente parte del complesso industriale, attualmente in corso di costruzione ed oggetto di perizia è posto in comune di Villasanta (MB) in Via Cristina Trivulzio di Belgioioso n. 32-34, CAP 20852.

1.2 – Zona.

Il comune di Villasanta si trova a poco meno di 10 km da Milano in direzione nord/nord-est.

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nella zona industriale di Villasanta, ad Est ed a circa 2 km dal centro del comune di appartenenza.

La zona è, per gli usi cui è destinata, di discreto pregio e fa parte di un Comune di circa 14.590 abitanti della provincia di Monza e Brianza; il suo territorio è pianeggiante e in gran parte urbanizzato.

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

1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da discreta viabilità ordinaria, trovandosi tra la Strada Provinciale 60 e la Strada Provinciale 45, mentre il più vicino ingresso autostradale è lo svincolo di Vimercate Sud della Tangenziale Est di Milano, a circa 5 km.

La cittadina è servita dalla linea ferroviaria Monza-Molteno-Lecco, tramite la stazione sita in Via Benvenuto Cellini che dista circa 2 km. Villasanta è anche attraversata dalla linea Lecco-Milano, che tuttavia non effettua fermate nel Comune mancando le banchine e i sottopassi nella sede della

stazione.

La zona è raggiunta dal servizio bus ad intensità regolare.

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

1.4 – Fungibilità.

La porzione di fabbricato in costruzione oggetto di perizia presenta un discreto grado di fungibilità. Pur trattandosi di un fabbricato industriale di modeste dimensioni, lo stesso, previo adattamento, è funzionalmente frazionabile e, per caratteristiche costruttive, può essere utilizzato per svariate attività industriali.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 2015

Superficie sviluppata (commerciale):

Zona produttiva al PT	mq	381,50
Uffici al piano soppalcato	mq	55,20
Uffici al P1°	mq	173,65

Superficie area scoperta:

Area scoperta	mq	545,90
---------------	----	--------

Altezze interne:

Zona produttiva al PT	m	2,50÷8,90
Laboratorio al piano soppalcato	m	3,00
Uffici al P1°	m	3,16

La parte di fabbricato oggetto di perizia e in corso di costruzione, è a pianta rettangolare con dimensioni esterne di m 20,00 * 19,00 realizzato su un lotto di mq 927,39 compresa la superficie di sedime del fabbricato, adibito a capannone e uffici con servizi distribuito su tre piani compreso il soppalco.

Il piano terra è adibito a capannone con annessi servizi.

Il piano soppalcato, raggiungibile attraverso un ballatoio in aggetto collegato al PT da un corpo scale e ascensore, è interamente destinato a uffici.

Il primo piano, raggiungibile attraverso un corpo scale e ascensore, è interamente destinato ad uffici con servizi.

Le principali caratteristiche costruttive per il capannone sono le seguenti:

Struttura portante: pilastri e travi in cls armato, finitura tipo “getto a vista”, con predisposizione per ancoraggio piastre porta guida carroponte da 10 T (movimentazione Nord-Sud). Per gli uffici solette di interpiano in pannelli prefabbricati tipo "doppioTT" con finitura tipo “getto a vista”, cappa di completamento in cls armato.

Copertura: tipo shed, composto da tegoli in cls armato, finitura tipo “getto a vista”. Manto di copertura per le parti inclinate dello shed in lamiera naturale sp. 7/10 mm. Manto di copertura per tegoli orizzontali in materiale impermeabilizzante. Per gli uffici copertura tipo piana, composta da pannelli prefabbricati tipo “doppioTT”, finitura intradosso tipo “getto a vista”. Estradosso composto da isolamento termico, getto di completamento (solo protettivo dell’isolamento), manto impermeabilizzante a doppio strato, con finitura ardesiata.

Tamponamenti: parte in pannelli prefabbricati in cls armato a taglio termico, e finitura in graniglia a scelta del progettista, spessore cm 30; parte in parete multistrato composto da:

-blocco in cemento vibrato tipo “Vibrapac”, tipo e colore a scelta del progettista.

-isolamento termico, controparte in blocchi, finitura a scelta del progettista.

Compartimentazioni interne: pareti in blocchi stilati di cemento vibrato tipo “Vibrapac” REI 120.

NON ANCORA REALIZZATE per gli uffici.

Serramenti esterni:

-su tamponamenti verticali: finestre in alluminio a taglio termico verniciato, colore a scelta del

progettista; vetri con interposta camera d'aria, predisposizione per apertura motorizzata.

-su copertura orizzontale: finestre in metallo verniciate tipo RAL, colore a scelta del progettista; pannello traslucido o trasparente in polycarbonato, predisposizione per apertura motorizzata, comprensivo di motorizzazione.

-portoni di accesso: con rivestimento a doppia parete in lamiera liscia pre-verniciata, comprensiva di porta pedonale con apertura anti-panico. Movimentazione del portone a libro con predisposizione per motorizzazione. Pannellature opache tipo "Sandwich".

-porte di uscita pedonali: in lamiera verniciata, colore a scelta del progettista, comprensive di maniglione anti-panico; pannello tipo "Sandwich".

NON ANCORA MONTATI per gli uffici.

Serramenti interni: NON ANCORA MONTATI.

Pavimento/rivestimento: getto di calcestruzzo armato con rete elettrosaldata, con finitura in spolvero di quarzo liscia, colore grigio.

NON ANCORA REALIZZATI per gli uffici.

Impianti elettrici: impianto di illuminazione interna realizzato a norma di legge per garantire luce artificiale nei limiti normativi per attività standard (magazzini/laboratori artigianali). Predisposizione per impianto di forza motrice (distribuzione a carico dell'acquirente in relazione alla specifiche esigenze).

Impianto idricosanitario: già posati parte degli scarichi e delle tubazioni per il trasporto dei fluidi sottotraccia;

Impianto di riscaldamento: NON ANCORA REALIZZATO.

Area esterna: DA SISTEMARE.

Recinzione: a confine con strade comunali, realizzata con basamento in cls armato "getto a vista", h circa cm 50; pannelli in grigliato elettrosaldato, zincato e verniciato con resine di colore verde, h

circa cm 150. A confine con proprietà privata contigua (tra capannone A e capannone F) realizzata con basamento in cls armato “getto a vista”, h circa cm 50; pannelli in grigliato elettrosaldato, zincato e verniciato con resine di colore verde, h circa cm 150. Parte della recinzione a confine con blocco capannoni di altro lottizzante, realizzata in lastre prefabbricate in calcestruzzo armato cieche h circa cm 200.

Cancello carraio automatico, di tipo scorrevole, realizzato con pannelli grigliati elettrosaldati, opportunamente zincati e verniciati con resine colore verde.

Cancello pedonale con serratura elettrificata, di tipo a battente, realizzato con pannelli grigliati elettrosaldati, opportunamente zincati e verniciati con resine colore verde

Allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche: DA COMPLETARE.

Per il completamento dei lavori restavano da eseguire le seguenti opere:

- Pavimento nel laboratorio.
- Completamento esecuzione tracce per alloggiamento impianti negli uffici.
- Intonaci interni alla zona uffici e servizi.
- Pavimenti e rivestimenti negli uffici e nei servizi al piano primo.
- Completamento scale.
- Tinteggiature interne.
- Impianto elettrico piano soppalcato e piano primo.
- Montaggio porte interne.
- Montaggio serramenti esterni piano soppalcato e piano primo.
- Sistemazione dell'area esterna (fognature, allacciamenti alle reti tecnologiche, ecc...);

L'ultimazione dei lavori è prevista per il mese di Dicembre 2015.

1.6 - Provenienza

Attualmente la Soc. VILMAR S.R.L. risulta proprietaria dell'area di sedime del fabbricato e della

relativa area di pertinenza esclusiva per averla acquistata con atto di ricomposizione fondiaria fra i lottizzanti per riequilibrare la capacità edificatoria del Piano di Lottizzazione Rep. 57297/21016 del 20/02/2008 a ministero del dott. Giovanni Picone, Notaio in Lissone ed iscritto al Collegio Notarile di Milano.

2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE

2.1 – Dati censuari

Attualmente la porzione di fabbricato è in corso di costruzione sull'area urbana di mq. 3903 censita al Catasto Terreni del comune di Villasanta al Fg. 11, Part. 489, come da estratto di mappa e al Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Fg. 11, Part. 489, Sub. 703, come risulta dall'elaborato planimetrico presentato unitamente a denuncia di variazione n. 166975.1/2014 del 20/11/2014 a firma del geom. Buggio Giuliano, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Monza e Brianza al n. 763.

3 – REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.

3.1 – Destinazione urbanistica dell'area.

Il lotto di terreno sul quale insiste la porzione di fabbricato in corso di costruzione, oggetto di perizia, è classificato nel vigente P.G.T. del Comune di Villasanta in Zona territoriale omogenea PAV 07 destinazione funzionale UT P 1, destinata ad “ambiti a prevalente specializzazione produttiva”; esso è inoltre all'interno del perimetro di riferimento del comparto edilizio omogeneo PLD4 (Piano di Lottizzazione) soggetto a convenzione n. 57295 di Repertorio e n. 21015 di Raccolta del 20/02/2008.

L'attività che eserciterà l'utilizzatore è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico in vigore.

3.2 - Regolarità edilizia.

Per l'intervento edilizio in corso il Comune di Villasanta ha rilasciato alla VILMAR S.R.L. i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 18/10 del 12/07/2010; consiste nel progetto per la realizzazione dell'intero capannone.
- Denuncia di Inizio Attività edilizia presentata in data 21/12/2010 prot. 0024025; consiste nella suddivisione del cortile lato Est, per stralcio lotto D.
- Denuncia di Inizio Attività edilizia presentata in data 10/02/2011 prot. 0002604; consiste nella suddivisione del cortile lato Est ed apertura cancello carraio, per stralcio lotto C.
- Denuncia di Inizio Attività edilizia presentata in data 19/10/2011 prot. 0019797; consiste nelle modifiche interne al lotto D.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività depositata in data 30/05/2013 prot. 0010243; suddivisione del lotto B nei lotti B1 e B2, e riaccorpamento dei lotti B2 e C. L'intervento è stato effettuato per poter utilizzare la zona deposito (lotti B2 + lotto C) senza dover completare la palazzina uffici (lotto B1).
- Fine lavori parziale ad esclusione delle opere di finitura del 17/10/2013 prot. 0019164. Avendo venduto il solo lotto D nel 2012 si è preferito effettuare una "Fine lavori parziale" (escluse le finiture) e accatastare il resto dello stabile in categoria F3 (lotti B-C-E-A1-A2-A3-F). In occasione delle successive vendite verranno aperte singole pratiche edilizie per ogni lotto.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante lotti B2 e B3 del 12/11/2014 prot. 19071; modifiche, a seguito di sottoscrizione di preliminare, volte a dividere nuovamente il deposito B2 dal deposito C.

- Fine lavori parziale, del 26/11/2014 trasmessa con PEC al comune fine lavori inerente solo al lotto C.

Attualmente sul lotto B2 è in essere ancora la SCIA del 12/11/2014 prot. 19071. A seguito della sottoscrizione di Preliminare fra la VILMAR S.R.L. e la SMART N.D.T., si sta provvedendo a redigere una SCIA in variante, avente come oggetto, la riunione dei lotti B1 e B2, per la realizzazione di un'unica unità immobiliare denominata B.

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

3.3 – Convenzioni Urbanistiche.

Il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto di perizia è soggetto alla convenzione urbanistica stipulata tra il Comune di Villasanta e la Soc. VILMAR S.R.L./i “LOTTIZZANTI” per l’attuazione del Piano di Lottizzazione individuato dal P.R.G. vigente, denominato PLD4, con atto dott. Giovanni Picone, Notaio in Lissone, in data 20/02/2008.

La convenzione, avente validità di 10 anni dalla data di stipula, prevede, in sintesi, i seguenti oneri ed obblighi a carico della parte venditrice:

- Allargamento della via dei Boschi.
- Formazione di rotatoria sul viale delle Industrie.
- Formazione di nuova strada di accesso ai lotti con parcheggi e alberature.
- Formazione di aree a verde pubblico.
- Formazione di nuove fognature.
- Formazione dei nuovi impianti tecnologici con collegamento agli esistenti.

Le opere risultano quasi tutte completate, la parte venditrice ha dichiarato che manterrà ogni onere e responsabilità a proprio carico, manlevando sin da ora la parte acquirente.

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

Al momento del sopralluogo non erano ancora stati del tutto realizzati gli impianti e pertanto non sono disponibili le dichiarazioni di conformità ai sensi della L. 46/90.

Ultimati i lavori le Ditte installatrici dovranno rilasciare le prescritte dichiarazioni di conformità ai sensi della L. 46/90.

3.5 – Rispetto della normativa in materia di sicurezza nei cantieri (D.Lgs. 81/08 e successive modifiche ed integrazioni)

Al momento il cantiere risulta fermo (anche se il titolo abilitativo risulta ancora in essere) perché riprenderanno solo dopo la presentazione della nuova SCIA per la ripresa dei lavori e le modifiche che il cliente sta definendo con il tecnico.

Nell'occasione della ripresa dei lavori verrà redatto un nuovo PSC con una nuova notifica specifico per i lavori da eseguire sul lotto B.

4 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

Dovrà essere costituita apposita servitù di sottopassaggio degli impianti su tutta l'area di pertinenza dell'intero lotto.

Si rileva che l'attacco autopompa per i VV.F. (comune a tutto il lotto), si trova rivolta verso l'interno nella parte nord-est del cortile di proprietà della porzione di fabbricato oggetto di perizia e quindi si dovrà instaurare servitù a favore di tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso.

Per tutto il resto la Proprietà garantisce il bene libero da usufrutti, gravami, trascrizioni, obblighi comunque pregiudizievoli al suo trasferimento.

5 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

5.1 - Criteri di stima

Il valore commerciale dell'immobile nello stato di fatto in cui attualmente si trova viene calcolato sommando al valore commerciale del terreno il valore del fabbricato allo stato grezzo.

5.2 – Valutazione estimativa del terreno.

Stante il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata nel PGT, tenendo in considerazione le potenzialità edificatorie del terreno, è ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona.

Si è pertanto applicato tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie.

Sulla base dei prezzi correnti di mercato (valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona) le aree edificabili, non urbanizzate, nella zona spuntano mediamente un prezzo di € 240,00 €/mq.

Con riferimento alla consistenza del lotto in questione nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto:

$$\text{€/mq. } 240,00 \times \text{mq. } 927,39 = \text{€ } 222.573,60$$

Il valore di cui sopra può essere riparametrato sulla base dei seguenti coefficienti di correzioni, calibrati al caso specifico:

Posizione geografica	+1%
Posizione commerciale	+2%
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	+1%
Vincoli e servitù	-1%

Il valore attuale di mercato del terreno è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 222.573,60 \times 1,03 = \text{€ } 229.250,81$$

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 del terreno descritto in

narrativa in complessivi:

€ 230.000,00

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

5.3 – Valutazione del fabbricato allo stato attuale

Tenuto conto della consistenza attuale del fabbricato e del suo stato di avanzamento lavori si ritiene che il valore commerciale sia valutabile al 25% del valore commerciale dell'immobile finito.

In base ai valori medi di mercato della zona per i fabbricati industriali le quotazioni sono min. 700,00 €/mq max. 850,00 €/mq. Si assume pertanto il valore di €/mq. $775,00 \times 0,25 = 193,75$ €/mq.

Valore del fabbricato allo stato attuale = €/mq. 193,75 x mq. 610,35 = € 118.255,31

5.4 – Valutazione dell'immobile allo stato attuale.

Il valore commerciale attuale del complesso immobiliare è dato dalla somma del valore attribuito al terreno e il valore del grezzo:

€ 230.000,00 + € 118.255,31 = € 348.255,31 arrotondato a € 350.000,00

(diconsi Euro trecentocinquantamila/00).

Il **valore di pronto realizzo** dell'immobile allo stato attuale può essere stimato applicando una svalutazione del 10% al valore commerciale attuale, ovvero:

$€ 350.000,00 \times 0,90 = € 315.000,00$

5.5 – Parere sulla congruità dell'importo di spesa finale dei lavori e dei tempi stimati per la consegna dello stesso.

Sono stati forniti al sottoscritto i seguenti preventivi:

Opere edili per completamento lavori a capitolato		Opere edili per completamento uffici e immobile	
Opere	Importo	Opere	Importo
Edili	€ 62.505,63	Edili	€ 85.178,35
Serramenti	€ 15.200,00	Serramenti	€ 6.600,00
Impianti	€ 20.000,00	Impianti	€ 120.180,00
TOTALE	€ 97.705,63	TOTALE	€ 211.958,35

Alla cifra per il completamento degli uffici e dell'immobile vanno ad aggiungersi le spese tecniche per progetto, direzione lavori, sicurezza, schede catastali, progetti impianti e certificazione energetica, quantificati in € 22.900,00.

La spesa complessiva preventivata per le opere di completamento della porzione di fabbricato oggetto di stima, compreso il prezzo d'acquisto del grezzo, è pari ad:

$€ 97.705,63 + € 211.958,35 + € 22.900,00 + € 350.000,00 = € 682.563,98$ (superiore a quanto deliberato).

Considerata la consistenza delle opere eseguite, le caratteristiche tipologiche dell'edificio e delle finiture, tenuti in considerazione i costi di costruzione medi di mercato nella zona di riferimento, il sottoscritto giudica l'importo stimato di spesa complessivo **congruo** dal punto di vista tecnico-economico.

Il sottoscritto, sulla base dei prezzi correnti di mercato e delle prospettive nel breve periodo (entro un anno), stima che il valore commerciale dell'immobile, una volta ultimata la costruzione sarà di €. **690.000,00**. Il valore di pronto realizzo ad opere ultimate viene stimato in €. **620.000,00**.

Il sottoscritto inoltre, sulla base delle indicazioni ricevute dal Cliente, stima che la data prevista per l'ultimazione dei lavori, Dicembre 2015, è da **ritenere attendibile**.

* * * * *

In seguito alle risultanze della presente perizia, il sottoscritto esprime, per quanto di competenza, proprio parere favorevole al perfezionamento dell'acquisto ed al finanziamento delle opere di completamento.

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 28/05/2015