

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 Cologno Monzese in viale Sapgna 160 composta da un capannone artigianale con annesso ufficio, servizi e area esterna di pertinenza.

**Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto comune come segue:
fg. 4 particella 237 sub. 702 graffato con la particella 238 sub 701
parte dell'area di pertinenza è identificata al catasto terreni
fg. 2 particella 357**

Si evidenzia che nell'identificativo del catasto fabbricati non deve esserci la particella 238 sub 701 come meglio specificato nel paragrafo catasto fabbricati

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 650.000,00

Opere aggiuntive € 50.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *STEROID SPA*

Persone contattate: *DOTT. Kluzer tel. 335/6865947*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *NUOVA CAR 3001 SAS DI CHIARA MONFRINI & C.*

Attività: *CARROZZERIA*

* * * * *

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 02/12/2014 alle ore 101,00, alla presenza del sig. Kluzer della società 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 Cologno Monzese viale Spagna 160

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 produttivo, è ubicato al Piano Terra e primo, Scala - Interno - , Vani 3 , Accessori 5, Ingressi 3

1.2 – Zona.

Il comune di Cologno Monzese è posizionato a nord est del capoluogo di provincia

Trattasi di un comune di 47.000 abitanti

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

La destinazione edilizia prevalente nella zona è industriale

La zona è di sufficiente pregio, l'arredo urbano è completato.

Nel raggio di 1 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

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/interurbani con frequenza regolare e la fermata della MM1

Nella zona sono presenti diversi posti auto

1.4 – Fungibilità.

L' immobile presenta una buona fungibilità perché può essere adibito per diverse attività.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 1983

Superficie sviluppata (commerciale):

laboratorio con annessi uffici e servizi	mq	423,5
Deposito piano primo(soppalco)	mq	50
Tettoia esterna	mq	75

Superficie area scoperta:



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Area scoperta	mq	240
<i>Altezze interne:</i>		
capannone	m	7,50
Uffici, servizi	m	3,30
soppalco	m	4,00

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare con dimensioni esterne di m 30,20 X 14,00 realizzato su un lotto di mq 740 compresa la superficie di sedime del fabbricato,

all'interno del capannone sono posizionati il corpo uffici e servizi con spogliatoi per mq. 50 con sovrastante deposito .

sulla parte esterna è posizionata una tettoia

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

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

Copertura: a shed, con tegoli prefabbricati in c.a.p.;

Tamponamenti: pannelli prefabbricati in cls alleggerito con finitura esterna liscia fondo cassero

Compartimentazioni interne: pareti in blocchi Leca non intonacati, tinteggiati, tra i due capannoni e per compartimentale la zona uffici e servizi.

Serramenti esterni: portoni carrabili in ferro con apertura scorrevole, 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: cls liscio finito a spolvero di quarzo nella zona produttiva; ceramica nel bagno e nell'ufficio;

Impianto elettrico: quadro elettrico all'interno del capannone e canaline esterne per l'alimentazione delle luci e delle prese interbloccate;

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

Impianto di climatizzazione: gli uffici e il servizio igienico sono riscaldati con caldaia a metano e termosifoni in ghisa

La scala di collegamento con il deposito è in ferro

Area esterna: in cemento industriale recinzione in blocchetti di cls

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 discreta qualità.

Alla luce degli accertamenti effettuati l'immobile non necessita al presente di interventi manutentivi straordinari.

Il cliente ha comunque espresso l'intenzione di eseguire delle opere per frazionare il capannone in due parti una destinata a magazzino (con ampliamento dell'attuale porta in portone) a completamento della sua azienda confinante e l'altra da adibire a laboratorio da sub locare a terzi.

Sull'area antistante intende realizzare una cabina enel per l'alimentazione di tutti i capannoni della sua azienda e una recinzione per suddividere l'area di passaggio tra la porzione sub locata e la sua azienda.

1.6. Amianto

Dal sopralluogo nonché dalla documentazione esaminata si evidenzia la presenza 8di elementi in amianto sul tetto.

Siamo in attesa di ricevere la copia della dichiarazione del censimento dell'amianto presentata all'asl di competenza

Si stima per la rimozione dell'amianto da tetto un costo di circa € 30.000,00

1.7. Provenienza

La parte venditrice risulta proprietaria dell'immobile oggetto della compravendita in forza di atto di compravendita con scrittura privata con autentica di firme a cura del notaio Mario Cataldo rep. 38233/8198 in data 18/01/2007

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 Cologno Monzese Fg. 4, *particella 237 di mq. 730*, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano del 07/12/2014

Piccolo pezzetto di terreno identificato al fg. 2 particella 357 orto irriguo di classe 1 superficie 10 mq , reddito domenicale € 0,39 reddito agrario di € 0,15

2.2 - Catasto Fabbricati

L'immobile oggetto della presente relazione risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Cologno Monzese come segue:

fg. 4 particella 237 sub. 702 graffato con la particella 238 sub. 701 categ. C/3 classe 6 mq. 495 rendita € 1.201,54 viale Spagna 160 piano T .

Lo stato dei luoghi corrisponde per consistenza, distribuzione interna e classamento alla planimetria catastale. Si evidenzia però che la particella 238 è stata soppressa per fusione nella particella 237 con il tipo mappale del 2008.

Il tecnico che ha predisposto la variazione al catasto fabbricati nel 2012 non se ne è accorto e non ha provveduto alla corretta identificazione dell'unità immobiliare togliendo la particella 238 ormai non più in banca dati.

Per una esatta identificazione occorre presentare un docfa ed a seguito di questa modifica varierà anche il subalterno della particella 237.

Per quanto di competenza detta variazione dovrà avvenire prima dell'atto di compravendita, ma considerato che il cliente ha già espresso l'intenzione di effettuare delle opere che varierebbero nuovamente la planimetria catastale si potrebbe consultare il notaio per verificare la possibilità di rogitare conformemente alla normativa con l'individuazione attuale e successivamente regolarizzare la discrepanza con l'aggiornamento post opere.

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 (€)
Part. 237 cat. C/3	1201,54 + 5%	100 + 20%	151.394,04

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

3 – AGIBILITA'

La parte venditrice ha presentato in data 12/10/2012 al Comune di Cologno Monzese dichiarazione di agibilità per gli edifici destinati ad attività economiche ai sensi lr. 1/2007 corredata della documentazione prevista e della certificazione dell'ing. Barreca.

Si attesta pertanto la presenza dell'agibilità dell'unità immobiliare oggetto della presente compravendita

4 – SISTEMA DELLE CONFORMITA'.

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 è inserito in una zona a destinazione industriale/artigianale.

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:

- Concessione edilizia pratica 5573 del 12/01/1983 per costruzione edifici industriali con annessi locali a laboratorio, uffici e servizi
- Concessione edilizia in sanatoria pratica 5573 var. n. 5 del 03/03/1997 per realizzazione di soppalco con sottostante ufficio e tettoia esterna
- Dia del 19/12/2006 n. 6208 con comunicazione di fine lavori del 10/04/2008 prot. 014264 per realizzazione tettoia a copertura del forno e ampliamento portone di accesso capannone
- Permesso di costruire in sanatoria Pratica 448/2010 del 10/06/2010 per diversa conformazione della tettoia asseverata con dia 6208/2006
- Cial in sanatoria presentata il 23/12/2011 n. 0041445 pratica n. 864/11 per opere interne

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.

La parte venditrice non è in possesso del collaudo statico.

Per reperirlo occorre effettuare un accesso agli atti in Comune.

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

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

- ✓ elettrico;
- ✓ idricosanitario

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

- *impianti elettrici:* sig. Riva Luigi della ditta El.Tec. di Riva Luigi con sede in Arluno, rilasciata in data 03/03/2007
- *impianto idrotermosanitario:* sig. Amato Gaetano della omonima ditta con sede in Brugherio, rilasciata il 02/03/2012

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)

Certificato energetico rilasciato il 13/11/2014 protocollo 15081-000948/14 valido sino al 13/11/2024 redatto dal certificatore Claudio Caiaffa accreditato al n. 11351

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

L'immobile risulta di proprietà della parte venditrice dal 2007 e nel corso di questi anni sono stati eseguiti lavori che richiedevano il rilascio di provvedimenti comunali.

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non si rilevano convenzioni in essere

5.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla parte venditrice

5.3 – Servitù.

Si evidenzia che l'accesso in atti all'unità immobiliare oggetto di compravendita avviene tramite una strada interna da via Spagna 160. Considerato che la ditta Steroid ha acquisito la strada particella 142)e quasi tutti gli immobili che prospettano su questa strada, e molto probabilmente non volendo più concedere la servitù di passaggio alla carrozzeria, ha realizzato sulla via Carlo urbani un nuovo accesso carraio passante sulla particella 329 del fg. 4 di sua proprietà (adiacente al cortile della carrozzeria) e costituendo di fatto una servitù di passaggio a favore dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione.

L'immobile oggetto di valutazione ha una passaggio pedonale che si affaccia sulla strada (particella 142 fg. 4) di proprietà della Steroid occorre indicare in atto servitù di passaggio pedonale e carraio (visto che è intenzione della Steroid di ampliare il portone da pedonale a carraio.

Considerato che il cliente intende posizionare sull'area di pertinenza dell'immobile oggetto della presente compravendita una cabina di trasformazione occorre prevedere in atto una servitù per il passaggio pedonale e dei sottoservizi sull'area che diventerà di proprietà della società di Leasing

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 – 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.
capannone	423,50	1,00	423,5
deposito	50	1,00	50
uffici	50	1,2	60
tettoia	75	0,5	37,50
Area esterna	240	0,10	24
TOTALE			595

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:

min. €/mq 600,00; max. €/mq 900,00.

Si assume il valore di €/mq 750,00

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

$$\text{€/mq } 750,00 * \text{mq } 595 = \text{€ } 446.250,00$$

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	-
Grado di finitura	-
Servizi a rete	-
Collegamenti	+2%
Raggiungibilità / Accessibilità	-
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-1%
Impianti interni / esterni	-
Area esterna	-
Dimensioni	-

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

$$\text{€ } 446.250,00 * 1,03 = \text{€ } 459.637,50$$

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

€ 460.000,00

(diconsi Euro quattrocentosessantamila/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 di un ulteriore 10%

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

$$\text{€ } 460.000,00 * 0,90 = \text{€ } 414.000,00$$

arrotondato in

€ 415.000,00

(diconsi Euro quattrocentoquindicimila/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 non è da ritenersi congruo; si ritiene che il cliente sia disposto a pagare l'immobile più del suo effettivo valore di mercato perché completerebbe l'acquisizione di parte del complesso immobiliare.

6.5 – Valore di ricostruzione ai fini assicurativi

Il valore di ricostruzione dell'immobile viene assunto nell'70 % del valore attuale di mercato.

$$\text{€ } (0,70 * 460.000,00) = \text{€ } 322.000,00$$

(diconsi trecentoventiduemila/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:

$$\text{V. N.} = \text{€}/\text{mq } 500,00 * 495\text{mq} = \text{€ } 247.500,00$$

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

6.7 – Scorporo del valore del terreno.

Tenuto conto che l'unità immobiliare oggetto di valutazione non ha capacità edificatoria, si assume il valore del terreno in base alla media dei valori commerciali delle aree industriali della zona:

$$\text{V}_T = \text{€}/\text{mq } 180,00 * 740 \text{mq} = \text{€ } 133.200,00$$

pari al **29,00 %** del valore stimato dell'intero immobile.

6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

Foglio 4

Part/Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
237/702	C/3	594	773,23	459.300,00
Fg. 2 part. 357	terreno	10	70	700,00



6.8 – Valutazione delle opere.

Il cliente in sede di sopralluogo ha specificato che l'importo di € 50.000,00 per le opere aggiuntive era di riferirsi alle opere necessarie per la rimozione dell'amianto prevista nei termini di legge (attualmente 2016).

Le opere aggiuntive che intende realizzare subito dopo la compravendita sono:

- Allargamento da porta pedonale a passaggio carraio della porta su retro
- Realizzazione di muro di divisione all'interno del capannone
- Realizzazione di recinzione sull'area antistante
- Posa nuova cabina di trasformazione sul cortile antistante con allacciamento ai capannoni di sua proprietà
- Rifacimento piazzale esterno

Per tali opere non è stato fornito un computo metrico estimativo ma si ritiene congrua una spesa di € 120.000,00 (compreso la rimozione dell'amianto) con un incidenza al mq. commerciale di circa 200,00 €

Il valore commerciale dell'immobile una volta completate le opere e rimosso l'amianto sarà di € 570.000,00 con un pronto realizzo di € 513.000,00

7 – Conclusioni

Riassumendo la presente relazione si evidenzia che:

- Nella compravendita è compresa una particella di 10 mq. censita al catasto terreni, di fatto parte integrante dell'area di pertinenza ma essendo individuata su un altro foglio non è stata di fatto unita catastalmente. (procedura che potrà essere effettuata in occasione del nuovo aggiornamento catastale affidando la pratica ad un tecnico competente del settore)
- Risulta ancora in fase di rilascio il CDU di questa particella
- Occorre correggere l'identificativo al catasto fabbricati dell'unità oggetto di compravendita perché riporta la particella 238 attualmente soppressa e incorporata nella particella 237 (a meno che il notaio non ritenga comunque regolare la compravendita rimandando di fatto la rettifica al completamento dei lavori)
- Siamo in attesa di ricevere la documentazione attestante l'avvenuta notifica all'asl relativamente al censimento dell'amianto.

- Il valore di perizia è inferiore all'importo previsto per la compravendita (secondo il sottoscritto il cliente è disposto a pagare di più per completare l'acquisizione di tutto il complesso immobiliare di cui è parzialmente già proprietario)
- L'importo previsto per le opere è insufficiente rispetto all'intervento che il cliente intende realizzare dopo l'acquisizione.
- Si evidenzia che parte dell'immobile oggetto della presente compravendita verrà sub_locato.
- In atto occorrerà prevedere le seguenti servitù:
 - o Servitù di passaggio pedonale e carraio a favore per la porta sul retro dell'unità immobiliare censita al fg. 4 particella 237 sub. 702 e a carico della particella 142 del fg. 4 (di proprietà Steroid)
 - o Servitù di passaggio pedonale e carraio a favore per l'accesso sulla via Carlo Urbani dell'unità immobiliare censita al fg. 4 particella 237 sub. 702 e a carico della particella 329 del fg. 4 (di proprietà Steroid)
 - o Servitù di passaggio pedonale e carraio e dei sotto servizi a carico dell'unità immobiliare censita al fg. 4 particella 237 sub. 702 e a favore della Steroid spa per il futuro posizionamento della cabina enel.
- Tenuto conto di quanto sopra evidenziato restiamo in attesa di Vs. indicazioni in merito al reperimento presso gli uffici comunali del certificato di collaudo statico.

* * * * *

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 08/12/2014

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

