

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

Perizia tecnico-estimativa di:

**porzioni di fabbricato site nel Comune di Tirano (So) in Viale Italia 10/12/14
composte da due negozi al piano terra con annessi depositi al piano seminterrato
e magazzino al piano seminterrato.**

**Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:
fg.34 particella 400 sub.ni 8,9,10,11,14**

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 710.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *ESSE TRE DI SCARAMUZZI GIANNI MARCO E C.
SNC*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *MARINELLA SNC DI GRAZIADELLI MARIA ROSA E
C.*

* * * * *

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 15/01/2015 alle ore 14.30, alla presenza del SIG. Scaramuzzi della Esse tre., utilizzatrice e della sig.ra Graziadelli della società venditrice, e dopo la verifica della documentazione integrativa pervenuta il 21/01/2015 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 Tirano, viale Italia n. 10/14 CAP 23037

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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 3 , Accessori 5, Ingressi 2

1.2 – Zona.

Paese situato a circa 2 km dal confine con la Svizzera, è un importante centro turistico e luogo d'incontro di diverse vie di comunicazione: si trova infatti in corrispondenza dell'intersezione tra la Strada Statale n. 38 (cosiddetta "Statale dello Stelvio") e della strada che porta al Passo del Bernina ed in Engadina ed inoltre è capolinea delle linee ferroviarie Tirano-Milano (Ferrovie dello Stato) e Tirano-Sankt Moritz (Ferrovie Retica).

Sorge a un'altitudine di 450 m ed è contornato dalle montagne: a sud le Alpi Orobie valtellinesi, a nord il massiccio del Bernina e a nord-est quello dello Stelvio. L'abitato è situato nei pressi della confluenza dei fiumi Adda e Poschiavino e delle valli in cui questi scorrono, rispettivamente la Valtellina e la Val Poschiavina, quest'ultima pressoché interamente ubicata in territorio svizzero.

L'importanza della posizione geografica del centro, che spinse Ludovico il Moro a fortificare l'abitato, seppe garantire un certo benessere, di cui danno testimonianza i bei palazzi signorili eretti tra XVI e XVII secolo.

È rinomata anche per la presenza di un santuario mariano posto nella parte settentrionale dell'abitato.

Con la proclamazione del Regno d'Italia nel 1861, Tirano conobbe un ulteriore periodo di sviluppo, anche se a partire dalla seconda metà del XIX secolo iniziò copioso il fenomeno dell'emigrazione. Questo fatto permise comunque il raggiungimento di alcuni obiettivi di sviluppo fondamentali, come ad esempio la costruzione della ferrovia locale che giunse agli inizi del XX secolo, e nel 1902 venne edificato il tratto Sondrio-Tirano, mentre nel 1909 nacque la tratta St.Moritz-Tirano.

Dopo i due conflitti mondiali, Tirano conobbe il boom economico degli anni '50 e '60 con un conseguente aumento del fenomeno del contrabbando data la vicinanza con le aree della Svizzera. Oggi il paese è una meta turistica per le vicine località sciistiche.

Tirano è stata definita "la Merano della Valtellina", poiché con quella località condivide la presenza di viali e strade alberate e pregevoli giardini pubblici nelle zone centrali.

La parte storica, che sorge sulla riva sinistra dell'Adda è, a tratti, ancora circondata dalle possenti mura volute dal duca di Milano Ludovico il Moro verso la

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

fine del XV secolo, e dominata dalle rovine della poderosa Torre del castello di Santa Maria, familiarmente detto Castellaccio, di recente restaurate.

In buono stato di conservazione sono le tre porte da cui si accedeva al borgo: la Porta Poschiavina collegante con i Grigioni e l'Engadina, la Porta Bormina verso Bormio e il Passo dello Stelvio e la Porta Milanese attraverso la quale accedeva chi pervenisse dal Lago di Como o dal Passo dell'Aprica.

A Tirano sono presenti diversi palazzi signorili: tra questi si ricordano Palazzo Marinoni (anticamente convento degli Agostiniani nel XV secolo ed ora sede municipale), Palazzo Quadrio, Palazzo SALIS, Palazzo Merizzi, Palazzo D'Oro-Lambertenghi, Palazzo Visconti-Venosta, Palazzo Pievani, Palazzo Parravicini, Palazzo Buttafava, Palazzo Torelli (XVII-XVIII secolo).

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

La destinazione edilizia prevalente è commerciale, residenziale,

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

Nelle immediate vicinanze presenti i principali servizi e punti di ristoro.

1.3 - Collegamento viario.

Tirano è situata in corrispondenza dello snodo tra due importanti strade carrozzabili:

- la Strada statale 38 dello Stelvio, che permette di raggiungere agevolmente da un lato Milano (imboccando la Strada statale 36 del Lago di Como e dello Spluga all'altezza di Piantedo) e Como (tramite la cosiddetta "Via Regina", che anch'essa si dirama da Piantedo) e dall'altro la Val Venosta e Bolzano passando per il Passo dello Stelvio;
- la Strada Nazionale (svizzera) 29, che collega Tirano all'Engadina attraverso il Passo del Bernina.

A Tirano vi sono due stazioni ferroviarie situate sulla medesima piazza, entrambe con funzione di capolinea delle rispettive tratte ferroviarie che tuttavia non sono collegate tra loro:

- la stazione RFI, capolinea della linea per Lecco, gestita fino al 1970 dalla società Ferrovia Alta Valtellina e oggi dalle Ferrovie dello Stato;
- la stazione della Ferrovia Retica, capolinea della linea per Sant Moritz, a scartamento metrico, che attraversa la Val Poschiavo e il Passo del Bernina seguendo un percorso che per bellezza e arditezza è considerato tra i più interessanti al mondo, tanto da essere stato incluso nei patrimoni dell'umanità dell'UNESCO nel 2008.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

La zona è servita da buona viabilità ordinaria,

Nella zona sono presenti diversi posti auto con sosta a pagamento.

1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una buona, fungibilità perché ha una posizione centrale e commercialmente interessante, può essere frazionato in più unità immobiliari e /o variato nella destinazione d'uso in direzionale.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 1962

Superficie sviluppata (commerciale):

sub. 8

Piano terra (negozio)sub. 8	mq	212
------------------------------	----	-----

Piano seminterrato sub. 8	mq	150
---------------------------	----	-----

Sub. 14

Piano terra (negozio)sub.14	mq	50
------------------------------	----	----

Piano seminterrato sub. 14	mq	12
----------------------------	----	----

Sub11

Deposito piano seminterrato	mq	40
-----------------------------	----	----

Sub 9

Deposito piano seminterrato	mq	25
-----------------------------	----	----

Sub10

Deposito piano seminterrato	mq	33
-----------------------------	----	----

Altezze interne:

piano terra	m	3,00 -3,55
-------------	---	------------

Piano seminterrato	m	3,10 – 2,60
--------------------	---	-------------

Si tratta di porzioni di fabbricato così composte:

negozio sub. 8: negozio al piano terra composto da due rettangoli adiacenti e sviluppato ortogonalmente rispetto all'ingresso di viale Italia, mediante una scala interna e un montacarichi (attualmente fuori servizio) si accede al piano seminterrato che si sviluppa su parte della superficie del negozio su due livelli collegati da una rampa

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

negozio sub. 14: negozio al piano terra a forma trapezoidale con accesso dalla strada laterale e locale servizio igienico posizionato al piano seminterrato raggiungibile da una scala interna.

Magazzino sub. 11: magazzino al piano seminterrato accessibili attraverso la scala e il corridoio condominiale

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Struttura portante: travi e pilastri gettati in opera

Copertura: a tetto

Tamponamenti: pareti perimetrali in muratura

Compartimentazioni interne: pareti in muratura e parte delle pareti in tavolati di legno e/o cartongesso

Serramenti esterni: serramenti in alluminio con vetrocamera;

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

Pavimento/rivestimento: il piano terra presenta pavimentazione in laminato di parquet, il piano seminterrato e i servizi igienici hanno pavimentazione in ceramica

Impianto elettrico: i due negozi hanno impianti separati con quadri di distribuzione per le linee luce e prese

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

Impianto di climatizzazione: composto da centrale termica autonoma e impianto di condizionamento con pompa di calore con unità esterne e split interni.

Nei locali al piano terra è stata posizionata una macchina trattamento aria

Area esterna: di fronte al negozio e nella parte laterale è presente un' area esterna condominiale

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.

Dalla verifica dello stato dei luoghi non si rileva la presenza di amianto

1.6 - Provenienza

Per l'attuale sub. 14 deriva dal ex sub. 2

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

- atto di divisione con scrittura privata i autentica della firme a cura del dott. Franco Cederna del 05/05/2008 rep. 110692/20796

Per i sub. 11 e 8

- atto di compravendita a rogito notaio Poeta Stefano del 22/01/2002 rep. 3051/164

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 Tirano, *Fg. 34, particella 400.*

2.2 - Catasto Fabbricati

Le porzioni oggetto della presente relazione sono censite al catasto fabbricati del Comune di Tirano come segue:

- fg. 34 particella 400 sub. 8 categoria C/1 classe 12 consistenza 339 mq.
Rendita € 7.493,38 viale Italia n.10/12/14 piano S1 – T
- fg. 34 particella 400 sub. 14 categoria C/1 classe 12 consistenza 43 mq.
Rendita € 950,49 Via dei Benefattori piano S1 – T
- fg. 34 particella 400 sub. 11 categoria C/2 classe 5 consistenza 35 mq.
Rendita € 27,11 viale Italia n.10/12/14 piano S1
- fg. 34 particella 400 sub. 9 categoria C/2 classe 5 consistenza 23 mq.
Rendita € 17,82 viale Italia n.10/12/14 piano S1
- fg. 34 particella 400 sub. 10 categoria C/2 classe 5 consistenza 29 mq.
Rendita € 22,47 viale Italia n.10/12/14 piano S1

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie depositate si evidenzia che tra il sub. 8 e 14 è stata aperta una porta di collegamento ma le due unità immobiliari sono indipendenti.

Si attesta pertanto la 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
-------------------	-------------	----------------	----------------

STUDIO ASSOCIATO LEGATO - FERRARA - LOI - Via Ticino 4 - 20097 San Donato Milanese (MI) - T +39 02 5230106 - F +39 02 84562188 - PIVA 04941740963

			catastale (€)
sub. 8	7.493,38 + 5%	34 + 20%	321.016,40
sub. 14	950,49 + 5%	34+20%	40.718,99
sub. 11	27,11 + 5%	100 + 20%	3.415,86
Sub. 10	22,47+ 5%	100+20%	2831,22
Sub. 9	17.82+5%	100+20%	2245,32
totale			370.227,79

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

3 – AGIBILITA'.

Agibilità di tutto il fabbricato rilasciata il 01/12/0962 prof. 9134

Per il sub.8

Certificato di agibilità n. 45/2002 rilasciato dal comune di Tirano in data 20/08/2002

Per il sub. 14

Richiesta di agibilità presentata il 19/10/2009 completa di tutti i documenti previsti dal dpr 380/01. Considerato che sono ampiamente trascorsi i termini per il silenzio assenso si ritiene attestata l' Agibilità dell'unità immobiliare sub. 14

4 – SISTEMA DELLE CONFORMITA'.

Si esaminano nel prosieguo, analiticamente, le conformità dell'immobile, con particolare riguardo a quelle relative a disposizioni sopravvenute posteriormente alla data dell'agibilità.

4.1 – Conformità urbanistica ed edilizia.

4.1.1 - Destinazione urbanistica dell'area. Attività

La zona ha una destinazione residenziale/commerciale

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:

- autorizzazione ad edificare rilasciata dalla commissione edilizia in data 22/09/1957 prog. 31/a
- nulla osta esecuzione opere edili del 30/03/1962 prot. 258

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

- nulla osta esecuzione opere edili del 30/03/1962 prot. 259
- Concessione edilizia n. 28/2002 rilasciata in data 21/06/2002 per ampliamento di superficie commerciale
- Dia n. 6963 del 18/04/2002
- Dia n. 8857 del 28/04/2009 per ristrutturazione di porzione di fabbricato e cambio di destinazione d'uso da autorimessa a negozio

Lo stato di fatto in cui è stato riscontrato l'immobile al momento del sopralluogo è sostanzialmente conforme agli elaborati di progetto approvati. Fa eccezione la porta di collegamento tra i negozi realizzata senza provvedimento comunale.

Tale opera può essere tranquillamente regolarizzata anche dopo l'atto mediante la chiusura del vano porta con una parete in cartongesso o in muratura o mediante la presentazione di una Cial o scia.

4.2 – Conformità statica.

Accertata la presenza del certificato di agibilità dell'intero edificio il sottoscritto dichiara verificata la presenza della conformità statica.

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
- ✓ antintrusione;
- ✓ TVCC;
- ✓ montacarichi.

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

- *impianti elettrici sub. 8* : Sig. Saracchi Fernando Augusto della Saracchi snc con sede in Tirano, rilasciata in data 31/07/2002
- *impianti meccanici (riscaldamento e raffrescamento) sub. 8*: sig. Del Panno Vittorio , della ditta Artigiana termosanitaria valtellinese di Del Panno Vittorio con sede in Tirano, rilasciata in data 05/08/2002.
- *Impianto ricambio d'aria sub. 8*: sign. Maurizio Barri della Idrotermica Barri snc con sede in Cedrasco rilasciate in data 06/08/2002
- *Impianto termosanitario sub. 14*: sig. Pier Luigi Corvi della omonima ditta con sede in Bianzone, rilasciato a ottobre 2009
- *Impianto elettrico sub. 14*: sig. Ghislini Andrea della omonima ditta con sede in Teglio, rilasciato il 07/10/2009

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Per il montacarichi non è stata fornita la documentazione anche perché la parte venditrice ha dichiarato che non è in funzione da diverso tempo.

Qualora la società cliente intendesse riattivarlo occorrerà predisporre idoneo libretto di manutenzione e le verifiche ISPEL ecc..

- **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)

Attestato di prestazione energetica rilasciato il 28/12/2014 codice 14066-000271/14 redatto dal certificatore Valentina Demonti accreditata al n. 24323 valido sino al 28/12/2024

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

Considerato che le unità immobiliari oggetto della presente compravendita sono intestate ad una società che non ha eseguito nelle unità immobiliari interventi di ristrutturazione e/o restauro conservativo negli ultimi 5 anni si ritiene, per quanto di competenza, che l'operazione può essere soggetta a Reverse Charge

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non si rilevano convenzioni in essere

5.2 – Situazione locativa.

L'immobile è occupato dalla parte venditrice

5.3 – Servitù.

Non si evidenziano servitù a carico e/o a favore dell'unità immobiliare oggetto di acquisizione ad eccezione delle servitù di passaggio degli impianti condominiali nei locali seminterrati

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

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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.
Negozio piano terra sub. 8	212	1,00	212
Piano seminterrato sub. 8	150	0,50	75
Negozio piano terra sub.14	50	1,00	50
Piano seminterrato sub. 14	12	0,50	6
Magazzino sub. 11	40	0,30	12
Magazzino sub. 10	33	0,30	9,9
Magazzino sub. 9	25	0,30	7.5
TOTALE			372.40

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 1800,00; max. €/mq 1.900,00.

Si assume il valore di €/mq 1.850,00

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

$$\text{€/mq } 1.850,00 * \text{mq } 372,40 = \text{€ } 688.940$$

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

Posizione geografica	-
Posizione commerciale	+1%

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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

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

$$\text{€ } 688.940,00 * 1,03 = \text{€ } 709.608,20$$

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

€ 710.000,00

(diconsi Euro settecentodiecimila/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 meno le quote afferenti i soli valori positivi dei coefficienti di correzione sopra adottati.

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

$$\text{€ } 710.000,00 * 0,96 = \text{€ } 681.600,00$$

arrotondato in

€ 680.000,00

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

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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,

$$\text{€ } (0,80 * 710.000,00) = \text{€ } 568.000,00$$

(diconsi cinquecentosessantottomila/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:

$$\text{V. N. negozi} = \text{€}/\text{mq } 1.200,00 * 343 \text{ mq} = \text{€ } 411.600,00$$

$$\text{V. N. magazzino} = \text{€}/\text{mq } 775,00 * 98 \text{ mq} = \text{€ } 75.950,00$$

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

6.7 – Scorporo del valore del terreno.

Considerato che le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono parte integrante di un edificio di ben più ampie dimensioni suddiviso su più livelli si ritiene congruo valutare l'incidenza del terreno al 20% del valore commerciale.

$$V_T = \text{€ } 710.000,00 * 20\% = \text{€ } 142.000,00$$

6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

Foglio 34, particella 400

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
8	C/1	287	1890,00	542.430,00
14	C/1	56	1890,00	105.840,00
11	C/2	40	630,00	25.200,00
10	C/2	33	630,00	20.790,00
9	C/2	25	630,00	15.750,00

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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 lì 26/01/2015

