

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

Perizia tecnico-estimativa di:

un fabbricato sito nel comune di Cassina de' Pecchi (MI) in via Leonardo Da Vinci n° 21/B, composto da un capannone industriale con annessi servizi al piano terra, ufficio al primo piano e area esterna di pertinenza, il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:

fg. 13 part. 356 sub. 715

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 115.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: G.L.P. Ascensori S.R.L.

Persone contattate: Sig. Corrado Piletti cell. 3358218842

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: DAMER di Lamperti Piercarlo

* * * * *

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 26/01/2015 alle ore 10:30, alla presenza del sig. Corrado Piletti della società 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 Cassina de' Pecchi, via Leonardo Da Vinci n° 21/B, CAP 20060.

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 parte al Piano Terra e parte soppalcato al Piano Primo, Scala ed Interno Unici, Vani 3, Accessori 2, Ingressi 1.

1.2 – Zona.

Cassina de' Pecchi è un comune italiano di 13.488 abitanti della città metropolitana di Milano, in Lombardia. È situato lungo la Strada statale 11 Padana Superiore a circa 16 chilometri a nord-est dal centro di Milano.

Cassina de' Pecchi ha ricevuto il riconoscimento di "Città sostenibile delle bambine e dei bambini" 1999, relativamente ai comuni con popolazione inferiore a 50.000 abitanti.

L'attuale territorio comunale è il risultato dell'annessione di Camporicco nel 1841 e di Sant'Agata Martesana nel 1870.

Il comune di Cassina de' Pecchi fa parte della provincia di Milano e della zona della Martesana.

Confina a ovest con Cernusco sul Naviglio, a nord con Bussero, a sud con Vignate, a est con Gorgonzola e a sud-est con Melzo. Il territorio è completamente pianeggiante, è attraversato dal naviglio Martesana ed è costeggiato a est dal torrente Molgora. Sono presenti inoltre numerose rogge e canali che, prendendo l'acqua dal naviglio, formano una rete di irrigazione che copre l'intero territorio.

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

La destinazione edilizia prevalente è industriale/artigianale.

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.

Cassina de' Pecchi è servita dalla Linea 2 della metropolitana di Milano con l'omonima stazione. È inoltre raggiungibile uscendo ai caselli di Agrate oppure Cavenago/Cambiago della A4 Milano-Venezia, al casello Melegnano della A1 Autostrada del Sole o all'uscita Carugate della Tangenziale Est di Milano, oppure uscendo all'uscita Cassina de' Pecchi/Cernusco sul Naviglio dalla nuova superstrada SP 103 Cassanese (si congiunge nel tratto Nord dell'A35).

La zona è servita da sufficiente viabilità ordinaria.

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una sufficiente fungibilità perché, oltre alla regolare forma costruttiva e alla vicinanza ad importanti reti viarie (metropolitana, strada statale

11 Padana Superiore e strada provinciale 103 Cassanese), può anche essere adibito, vista la zona, a qualsiasi attività industriale/artigianale.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 1999

Superficie sviluppata (commerciale):

Zona produttiva	mq	102,80
Servizi al PT	mq	8,80
Ufficio al P1°	mq	28,40
Ballatoio al P1°	mq	7,87

Superficie area scoperta:

Area scoperta	mq	36
---------------	----	----

Altezze interne:

Deposito al PT	m	3,12
Laboratorio e servizi al PT	m	6,60
Ufficio e ballatoio al P1°	m	2,90

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare con dimensioni esterne di m 18,00 x 7,40 avente cortile in uso esclusivo di m 7,40 x 2,50 e composto da:

Piano terra adibito a laboratorio con annessi deposito e spogliatoio con servizi.

Piano primo costituito da soppalco metallico adibito ad ufficio. Il piano primo, compreso di ballatoio, è raggiungibile attraverso un corpo scale realizzato nella zona Sud del fabbricato.

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 tetto piano.

Tamponamenti: pannelli prefabbricati in cls alleggerito.

Compartimentazioni interne: pareti in blocchi Leca non intonacati, tinteggiati, tra zona uffici/servizi e zona produttiva; forati di laterizio intonacati al civile per le compartimentazioni interne ai servizi.

Serramenti esterni: portoni carrabili coibentati con apertura a libro e portoncini pedonali con maniglione antipanico.

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

Pavimento/rivestimento: cls liscio nella zona produttiva; piastrelle di ceramica per il pavimento dei servizi; pavimento del ballatoio e dell'ufficio in quadrotti di cls con strato di superficie di graniglia di marmo.

Altro: piano soppalcato interno avente struttura portante in profilati metallici posti su fondazioni in c.a. L'ossatura portante verticale del piano soppalcato è costituita da pilastri in profilato metallico e il piano di calpestio è costituito da travi di banchina anch'esse in profilato metallico; sopra questa struttura è posta una lamiera grecata.

Impianto elettrico: con quadro elettrico di distribuzione per le linee luce e prese.

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno elettrico posto nel locale servizi.

Impianto di climatizzazione: tipo split a parete in p.d.c.

Area esterna: cortile in uso esclusivo.

Recinzione: cortile recintato con grigliato metallico tipo "Orsogrill" su muretto in c.a. sui lati Nord, Est e Sud.

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

Attualmente la ditta individuale DAMER DI LAMPERTI PIERCARLO risulta proprietaria per averla acquistata dalla Soc. PRATICA S.N.C. DI LOCATELLI NATALE E LAMPERTI PIERCARLO mediante atto di compravendita a ministero della dr.ssa Dominique Dellisanti, Notaio in Cassina de' Pecchi, Rep. n. 10763/5985 del 13/07/2009.

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 Cassina de' Pecchi, Fg. 13, Part. 356, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano il 02/07/2009.

2.2 - Catasto Fabbricati

Il fabbricato industriale con ufficio, servizi, deposito, laboratorio ed area di pertinenza esclusiva oggetto di perizia è censito al Catasto Fabbricati di Cassina de' Pecchi al Fg. 13, Part. 356, sub 715, z.c. 1 Cat. C/3, classe 4 consistenza 139 Rendita € 315,86, come risulta da planimetria di u.i.u. presentata unitamente a denuncia di variazione Prot. N° MI0576856 del 13/11/2014.

Lo stato dei luoghi è corrispondente per rappresentazione grafica, consistenza e classamento alla planimetria catastale, 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 catastale (€)
Sub. 715 – C/3	315,86 + 5%	100 + 20%	39.798,36

Tale valore risulta inferiore all'importo di compravendita previsto.

3 – AGIBILITA'

Il comune di Cassina de' Pecchi (MI), ha rilasciato il certificato di conformità edilizia e agibilità relativa al fabbricato industriale oggetto della presente perizia in data 02/01/2002 prot. 226255.

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

La zona in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione ha una destinazione urbanistica industriale/artigianale.

L'attività esercitata dall'utilizzatore 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:

- Concessione edilizia n° 40, Prot. N° 19451, del 24/12/1998 per la costruzione di edificio industriale da destinarsi a stabilimento produttivo.
- Dia del 04/04/2001 n. 12114 per realizzazione griglie di ferro sulle finestre
- Permesso di costruire in sanatoria rilasciato dal Comune in data 29/12/2014 prot. 21968 pratica C 19/2014 per realizzazione di pareti mobili su soppalco esistenti

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 al sottoscritto il certificato di collaudo statico, ma rilevato il rilascio del certificato di agibilità si ritiene che lo stesso sia depositato correttamente presso gli uffici comunali.

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;
- ✓ di raffrescamento;

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

- *Impianto elettrico*: tecnico responsabile Massimo D'orsi, dell'impresa TECNO SERVICE S.r.l. con sede in Milano, rilasciata in data 15/05/2002.
- *Impianto meccanico (raffrescamento)*: Fierro Marco, titolare dell'impresa IN.TEC s.a.s. di FIERRO MARCO & C. con sede in Melzo (MI), rilasciata in data 13/11/2014.
- *Impianti idrotermici (riscaldamento e idrico-sanitario)*: Alfieri Salvatore, dell'impresa EUROCONFORT S.r.l. con sede in Cassina de' Pecchi (MI), rilasciata in data 12/10/2000.

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 registrato il 10/07/2014 con codice identificativo 15060-000253/14 valido sino al 10/07/2024 redatto dal certificatore Roberto Villa accreditato al N° 14606.

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

Visionato il titolo di provenienza e tenuto conto delle opere eseguite si attesta, per quanto di competenza, che la presente compravendita non può essere assoggettata 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.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla parte utilizzatrice in forza di preliminare di compravendita con la parte venditrice.

5.3 – Servitù.

Non si evidenziano servitù a carico e/o a favore dell'unità immobiliare oggetto di acquisizione.

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.
Produttivo PT	102,80	1,00	102,80



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Servizi PT	8,80	1,00	8,80
Ufficio P 1°	28,40	1,10	31,24
Ballatoio P1°	7,87	0,20	1,57
Area esterna	36	0,10	3,60
TOTALE			148,01

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 (C/3: *Laboratori per arti e mestieri*) spunta mediamente i seguenti valori (comprensivi del terreno di sedime e di pertinenza):

min. €/mq 700,00; max. €/mq 800,00.

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:

$$\text{€/mq 750,00} \times \text{mq 148,01} = \text{€ 111.007,5}$$

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	+3 %
Grado di finitura	+1 %
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:

$$\text{€ } 111.007,50 \times 1,03 = \text{€ } 114.337,725$$

6.3.3 – 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

$$\text{€ } 115.000,00$$

(diconsi Euro centoquindicimila/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:

$$\text{€ } 115.000,00 \times 0,96 = \text{€ } 110.400,00$$

(diconsi Euro centodiecimilaquattrocento/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:

$$\text{€ } (0,80 \times 115.000,00) = \text{€ } 92.000,00$$

(diconsi Euro novantaduemila/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 e della superficie catastale rilevabile dalla ricevuta del docfa:

$$\text{V. N.} = \text{€}/\text{mq } 825,00 \times 150 \text{ mq} = \text{€ } 123.750,00$$

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

6.7 – Scorporo del valore del terreno.

In base alle ricerche di mercato della zona si determina che il valore dei terreni industriali si attesta in €/mq. 190,00 che moltiplicato per la superficie dell'area di sedime e di pertinenza determina un valore dell'area di

$$V_T = \text{€/mq } 190,00 \times 147.60 \text{ mq} = \text{€ } 28.044,00$$

pari al **25,00 %** 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 13, Particella 356

Sub.	Cat.	Superficie in mq	V.U. €/mq	Valore in €
715	C/3	148,01	776.97	115.000,00

* * * * *

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 10/02/2015

