

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

**Integrazione del 03/02/2015**

**Perizia tecnico-estimativa di:**

**un fabbricato sito nel comune di Busto Arsizio in via San Martino della Battaglia n. 4 composto da un capannone industriale con annessi uffici e servizi e area esterna di pertinenza, il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:**

**sez. BU, fg. 15, particella 6715, sub. 504.**

\* \* \* \* \*

**Prezzo di compravendita previsto: € 130.000,00**

\* \* \* \* \*

**Utilizzatore:**

Ragione o denominazione sociale: Caruso Luciano

**Venditore:**

Ragione o denominazione sociale: Farioli srl

\* \* \* \* \*

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 19/01/2015 alle ore 10.30 alla presenza del sig. Caruso della ditta 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 Busto Arsizio, via *San Martino della Battaglia n. 4* CAP 21052

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, Scala ed Interno Unici, Vani 1, Accessori 2, Ingressi 2.

### 1.2 - Zona.

Il comune di Busto Arsizio è posizionato a sud del capoluogo di provincia.

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

La destinazione edilizia prevalente è industriale.

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

Nel raggio di 0,5 km sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

### 1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da buona viabilità ordinaria,

Risulta facilmente raggiungibili l'autostrada A8

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

### 1.4 - Fungibilità.

L'immobile presenta una sufficiente fungibilità.

### 1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: ante 1967

Superficie sviluppata (commerciale):

Zona produttiva	mq	280,00
Spogliatoio	mq	30,00
Deposito	mq	8,50
<i>Totale superficie commerciale</i>	<i>Mq</i>	<i>318,50</i>

Superficie area scoperta a:

Area scoperta a	mq	95,00
<i>Totale superficie</i>	<i>mq</i>	<i>413,50</i>

Altezze interne:

Zona produttiva	m	4,50
Spogliatoio	m	3,00

Si tratta di una porzione di fabbricato adibito a laboratorio con annessa area esterna e appendice adibita parte a spogliatoio e servizi e parte a ufficio.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

*Struttura portante:* cemento armato prefabbricato.

*Copertura:* a tetto.

*Tamponamenti:* muratura.

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

*Compartimentazioni interne:* muratura.

*Serramenti esterni:* in ferro e vetro.

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

*Pavimento/rivestimento:* cls liscio o finito a spolvero di quarzo nella zona produttiva.

*Impianto elettrico:* sistema TT; quadro elettrico generale 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.

*Impianto di climatizzazione:* privo di impianto termico.

*Area esterna:* in asfalto con cortile ad uso esclusivo, con cancello d'ingresso e una parte di cortile ad uso comune.

*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**

La parte venditrice risulta proprietaria in forza di atto di fusione a Rogito notaio Armando Santus stipulato il 27/09/2010 rep. 34698/16051

## **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 Busto Arsizio, Sezione Busto Arsizio – Foglio 9 – Particella 6715 come da estratto di mappa allegato

### **2.2 - Catasto Fabbricati**

L'immobile con zona produttiva, deposito, spogliatoio e servizi ed area di pertinenza esclusiva oggetto di perizia è censito al Catasto Fabbricati di Busto Arsizio alla sezione BU, Fg. 15, Part. 6715, Sub 504, Cat. D/1, Rendita € 2.762,00.

Rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali al momento del sopralluogo **sono state riscontrate le seguenti modeste difformità:**

- Presenza di un soppalco smontabile in ferro nel vertice nord-ovest della zona produttiva.
- Nello stato di fatto manca la divisione dei due wc riportata nella Dia e nella scheda catastale

La realizzazione del soppalco pur in struttura facilmente smontabile rappresenta un aumento di superficie e pertanto per la sua regolarizzazione occorre presentare un permesso di costruire in sanatoria previa verifica della disponibilità di superficie per il lotto di competenza.

Per la divisione del servizio igienico si può realizzare la parete divisoria previa realizzazione dei impianti per la creazione dei due servizi igienici indipendenti

Le opere risultano essere state realizzate direttamente dal cliente che si è reso disponibile alla regolarizzazione e/o smontaggio (dopo il perfezionamento dell'atto di compravendita) dietro semplice richiesta della società di Leasing.

### **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:

<b>Unità immobiliare</b>	<b>Rendita (€)</b>	<b>Moltiplicatore</b>	<b>Valore congruo catastale (€)</b>
Sub.504 – D/1	2.762,00+5%	50 + 20%	<b>174.006,00</b>

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

## **3 – AGIBILITA'**

L'immobile oggetto di perizia è stato realizzato ante 1967 e successivamente non risultano presentati interventi edilizi all'immobile che richiedevano il rilascio del certificato di agibilità

## **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**

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

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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:

- Costruzione originaria ante 1/09/1967
- Comunicazione di frazionamento urbanistico senza esecuzione di opere e senza cambio di destinazione d'uso, presentata al comune di Busto Arsizio il 18/12/2008 prot. 80846 e successiva risposta di presa d'atto da parte del Comune in data 23/03/2009
- Dia del 20/11/2008 prot. 420/08 per apertura passo carraio e realizzazione tramezzi interni locale spogliatoio e servizi igienici

Dal confronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alla comunicazione di frazionamento sono emerse le seguenti differenze:

- Mancata rappresentazione di un soppalco in ferro posizionato nella zona nord-ovest dell'immobile.
- Realizzazione dei servizi igienici diversa da quanto riportato nei disegni dell'ultima Dia

La realizzazione del soppalco pur in struttura facilmente smontabile rappresenta un aumento di superficie e pertanto per la sua regolarizzazione occorre presentare un permesso di costruire in sanatoria previa verifica della disponibilità di superficie per il lotto di competenza.

Nella Dia del 2008 era prevista la realizzazione di due servizi igienici con accesso dal locale spogliatoio.

Di fatto il locale spogliatoio è usato come ufficio ed è stato realizzato solo un servizio igienico regolarizzabile con una sanatoria o mediante l'esecuzione dei lavori in conformità al progetto depositato.

Le opere risultano essere state realizzate direttamente dal cliente che si è reso disponibile alla regolarizzazione e/o smontaggio (dopo il perfezionamento dell'atto di compravendita) dietro semplice richiesta della società di Leasing

### **4.2 – Conformità statica.**

Immobile ante 1967

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

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

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

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

- ✓ Elettrico;
- ✓ Idricosanitario;

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

- *Impianto elettrico*: elettricista Napolitano Vincenzo, titolare dell'impresa NAPOLITANO VINCENZO con sede in Busto Arsizio (VA), rilasciata in data 18/10/2007.

**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 certificatore Geom. Stefano Bottigelli accreditato al n° 20636, eseguito un sopralluogo, attesta che l'unità immobiliare risulta priva di impianto termico o di uno dei suoi sottosistemi e che quindi non è soggetta agli obblighi di dotazione ed allegazione di prestazione energetica, così come indicato dall'art. 9.6 del DGR VIII/8745 e s.m.i.

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

*Vista la documentazione consegnata, lo stato dei luoghi e la cronistoria urbanistica dell'immobile e il titolo di provenienza si ritiene che l'operazione 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.**

Attualmente la ditta IL FABBRIO di Caruso Luciano risulta come locatario dell'area di sedime del fabbricato e della relativa area di pertinenza esclusiva in forza di contratto di locazione con la parte locatrice, ovvero la ditta MANIFATTURA FARIOLI S.r.l., stipulato il 01/10/2011, registrato a Busto Arsizio il 25/10/2011 con n° 267 serie 3T. Il canone annuo di € 13.000,00 è soggetto a revisione periodica secondo gli indici ISTAT.

### **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):

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUPERF.</b>	<b>Coeff. di Raggiungimento</b>	<b>SUPERF. RAGG.</b>
Produttivo	280	1,00	280
spogliatoio	30	1,00	30
deposito	8.50	0,30	2,55
Area esterna	95	0,10	9.50
<b>TOTALE</b>			<b>322.05</b>

#### **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 450,00; max. €/mq 650,00.**

**Si assume il valore di €/mq 500,00**

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

$$\text{€/mq } 500,00 * \text{mq } 322.05 = \text{€ } 161.025,00$$

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

Posizione geografica

- 1 %

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Posizione commerciale	- 4 %
Vetustà / Stato di manutenzione	-10%
Grado di finitura	-3%
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	-
Condominialità	-
Vincoli e servitù	- -
Impianti interni / esterni	- 3 %
Area esterna	-
Dimensioni	-

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

$$\text{€ } 161.025,00 * 0,79 = \text{€ } 127.209,75$$

### 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

$$\text{€ } 130.000,00$$

(diconsi Euro centotrentamila/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 90% del valore attuale di mercato .

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

$$\text{€ } 130.000,00 * 0,90 = \text{€ } 117.000,00$$

(diconsi Euro centodiciasettemila/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



# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Il valore di ricostruzione dell'immobile viene assunto nell'80 % del valore attuale di mercato, :

$$\text{€ } (0,80 * 130.000,00) = \text{€ } 104.000,00$$

(diconsi centoquattromila/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:

$$\text{V. N.} = \text{€}/\text{mq } 500,00 * 322,05 \text{ mq} = \text{€ } 161.025,00$$

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

### 6.7 – Scorporo del valore del terreno.

Il valore del terreno di dell'edificio risulta pertanto (arr.):

$$\text{V}_T = \text{€}/\text{mq } 110,00 * 413,50 \text{ mq} = \text{€ } 45.485,00$$

pari al **35,00 %** 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 15PART. 6715

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
504	D/1	413,50	314,39	130.000,00

\*\*\*\*\*

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 03/02/2015



# ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI





# ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI





# ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI





# ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



# ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

