

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA

FULL FINE LEASING

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

Perizia tecnico-estimativa di:

un fabbricato sito nel comune di Como Sezione Censuaria Albate in Via Canturina n. 161 composto da :

- **due locali ad uso laboratorio, vano ripostiglio, deposito e wc al piano terra;**
- **un negozio con servizi al piano terra e una cantina al piano seminterrato;**
- **area esterna comune alle due unità immobiliari.**

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

Sez. ALB Fg. 5 Part. 1961 Sub. 702

Sez. ALB Fg. 5 Part. 1961 Sub. 703

Sez. ALB Fg. 5 Part. 1961 Sub. 709 (BCNC ai subalterni 702 e 703)

Si evidenzia che la presente relazione ha lo scopo di valutare la richiesta del cliente per procedere con una risoluzione parziale del contratto n. 1036064 di una porzione del fabbricato attualmente identificata come parte del sub. 702 e con relativa porzione di area esterna identificata con parte del sub. 709.

Si procederà quindi alla valutazione della porzione di fabbricato che rimarrà in essere e della restante porzione oggetto di scissione, oltre che alla determinazione del valore storico.

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *BER. SAL. SRL*

Attività: panificio/pasticceria

Persone contattate: *Sig.ra Trevisan Gabriela – Sig. Beretta Giuseppe tel. 031.525165*

* * * * *

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 08.05.2015 alle ore 11:30, alla presenza del rappresentante della Società utilizzatrice, redige la presente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

1.1 - Ubicazione.

L'immobile oggetto di perizia è posto in comune di Como, via Canturina n. 161 CAP 22100.

1.2 - Zona.

La località di Albate è posizionata a sud del capoluogo di Provincia.

Trattasi di un comune di circa 7.000 abitanti.

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

La destinazione edilizia prevalente è industriale, commerciale e residenziale.

La zona è di buon pregio e 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 l'autostrada A9 (Autostrada dei Laghi).

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/interurbani e la stazione ferroviaria di Como Nord Camerlata .

Nella zona sono presenti pochi posti auto rispetto alle esigenze della zona.

1.4 - Fungibilità.

La richiesta del cliente, prevede la scissione dal contratto in essere della porzione di laboratorio posta sul retro del complesso immobiliare oggetto di valutazione.

Tale scissione non pregiudica la fungibilità della porzione di immobile in carico ad Alba Leasing S.p.A. perché manterrà la parte commerciale sulla strada principale e la porzione di laboratorio di competenza con la relativa area di cortile per il carico e lo scarico.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: ante '67

Superficie sviluppata (commerciale) sub. 703:

Negozi	mq	76,75
Cantina	mq	11,44

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Superficie sviluppata (commerciale) sub. 702 porzione A:

Laboratorio	mq	63,04
-------------	----	-------

Superficie sviluppata (commerciale) sub. 702 porzione B

OGGETTO DI VENDITA:

Laboratorio	mq	82,16
Locali accessori (wc, rip)	mq	18,60
Deposito	mq	20,00

Superficie area scoperta:

Area scoperta porzione A	mq	71,91
Area scoperta porzione B (oggetto di vendita)	mq	75,34

Altezze medie interne:

Laboratori	m	3,58
Deposito	m	2,95
Negozi	m	3,20

Si tratta di un fabbricato (Sub. 702) distribuito su un unico livello e suddiviso in tre blocchi, una parte adibita a laboratorio, una parte adibita a laboratorio, wc e ripostiglio ed una parte adibita a deposito.

In aderenza al fabbricato, nella parte Sud, è stato realizzato un piccolo negozio (Sub. 703) distribuito su due livelli, piano terra ad uso negozio con annessi servizi e piano seminterrato ad uso cantina. Il piano terra e il piano seminterrato del negozio sono direttamente collegati da scala interna.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Struttura portante: muratura con facciata intonacata e tinteggiata;

Copertura: a falde con finitura in tegole;

Tamponamenti: muratura;

Compartimentazioni interne: muratura con finitura parte ad intonaco e parte con piastrelle in ceramica;

Serramenti esterni: per il subalterno 702 parte dei serramenti sono in ferro e vetro e parte in alluminio e vetro mentre, per il subalterno 703 è tutto in alluminio e vetro;

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Serramenti interni: porte in alluminio nel laboratorio collegato direttamente con il negozio (sub. 702 porzione A), e porte in ferro nel deposito (sub. 702 porzione B);

Pavimento/rivestimento: pavimento in piastrelle di gres ceramico posate in diagonale e vani servizi con pareti piastrellate;

Impianto elettrico: costituito da corpi separati, uno per il laboratorio ed un per il negozio e risulta essere in esecuzione civile sottotraccia negli uffici e nei servizi; corpi luce incassati nel controsoffitto;

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno dotato di bruciatore autonomo alimentato a gas metano;

Impianto di climatizzazione: impianto di condizionamento con pompa di calore nella zona negozio;

Area esterna: pavimentata con elementi in cls autobloccanti posati a secco e con piccole aiuole a verde;

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.

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 Como, *Fg. 4, Part. 1961*, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Como/B il 20.05.2015.

2.2 - Catasto Fabbricati

Laboratorio: Il fabbricato laboratorio, servizi, ripostiglio e deposito oggetto di perizia è censito al Catasto Fabbricati di Como:

Sez. ALB *Fg. 5, Part. 1961, sub 702, Zona Cens. 4, Cat. C/3, Classe 3, Consistenza 175 mq, Rendita € 867,65* Via Canturina n. 161 piano T

come risulta da planimetria di u.i.u. presentata unitamente a denuncia di variazione Prot. n. CO0180352 del 16.10.2012 a firma del geom. Di Febo Paolo, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Como al n. 1907.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Negozi: Il fabbricato commerciale costituito da negozio, servizi e cantina oggetto di perizia è censito al Catasto Fabbricati di Como:

Sez. ALB Fg. 5, Part. 1961, sub 703, Zona Cens. 4, Cat. C/1, Classe 5, Consistenza 65 mq, Rendita € 3.054,84 Via Canturina n. 161 piano S1-T.

come risulta da planimetria di u.i.u. presentata unitamente a denuncia di variazione Prot. n. CO0146903 del 13.04.2011 a firma del geom. Di Febo Paolo, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Como al n. 1907.

Area esterna: l'area esterna risulta censita al Catasto Fabbricati di Como:

Sez. ALB Fg. 5 Part. 1961, Sub. 709 B.C.N.C. ai sub. 702 - 703 (CORTILE).

Le planimetrie catastali risultano corrispondenti per classamento, distribuzione interna e consistenza allo stato dei luoghi, **si attesta pertanto la conformità catastale.**

Per la documentazione necessaria al frazionamento, vedere capitolo 6

3 – AGIBILITA'

La richiesta di agibilità, unitamente alla dichiarazione di fine lavori di cui al permesso di costruire P.G. 37742, risulta essere stata presentata in data 10.10.2012.

4 – SISTEMA DELLE CONFORMITA'.

Attesa 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.

In fase di sopralluogo si è potuto verificare che la destinazione principale della zona su cui sorge l'edificio è prevalentemente residenziale e commerciale pertanto, 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 anteriormente al 01.09.1967 e in applicazione dei seguenti titoli abilitativi:

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

- Autorizzazione n. 92/86 P.G. del 05.06.1986 per installazione di insegne luminose;
- Autorizzazione n. 687/86 P.G. – 108 R.C. del 01.02.1988 per sostituzione vetrine negozio;
- Autorizzazione PG n. 23689/89 – RC n. 714/89 del 26.05.1989 per la sostituzione e allargamento dell'accesso carraio;
- Concessione edilizia n. 14764/92 PG del 30.11.1992 per lavori di sistemazione negozio;
- Concessione PG n. 24709/96 – RC n. 277B/96 del 02.12.1996 per il rifacimento delle facciate con modifica delle aperture al piano secondo (fronte su Via Canturina) e del manto di copertura dell'edificio;
- Concessione edilizia n. 10552/99 PG – 308/2000 RC del 22.12.1999 per ristrutturazione;
- DIA del 24.01.2005 per opere di completamento in riferimento alla concessione edilizia n. 10552/99;
- Permesso di costruire in sanatoria del 12.09.20012 PG 37743/12;
- Istanza al Comune di Como per il rilascio della licenza di agibilità del 12.10.2012 prot. n. 0046862.

Dati reperiti da titolo di provenienza.

Per la documentazione necessaria al frazionamento, vedere capitolo 6

4.2 – Conformità statica.

La dichiarazione di conformità e collaudo delle opere è datata 12.10.2012 a firma del Geom. Paolo Di Febo, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Como al n° 1907.

4.3 - Attestazione di conformità energetica (D.Lgs. 19.8.2005 n. 192, come modificato dal D.Lgs. 29.12.2006 n. 311)

La porzione di immobile oggetto della scissione risulta priva di riscaldamento e pertanto esente dalla redazione dell'attestato di prestazione energetica.

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Il terreno sul quale sorge il fabbricato oggetto di perizia non è soggetto a convenzioni urbanistiche.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

5.2 – *Situazione locativa.*

Al momento del sopralluogo l'immobile era *occupato dalla società cliente.*

5.3 – *Servitù.*

Nell'atto Notaio Carlo Pedraglio, Rep. n. 66674/15058 del 20.11.2012, vengono richiamate le seguenti servitù riguardanti l'immobile oggetto di compravendita:

- Servitù di passo carraio e pedonale gravante sui mappali 5819 e 5821 di proprietà di terzi ed a favore delle unità immobiliari oggetto di vendita, costituita con atto a rogito del Dr. Carlo Pedraglio n. 66673/15057;
- Al fabbricato insistente sulle particelle 1573 e più precisamente al subalterno 701, confinante con i beni oggetto di perizia, è stato concesso il permesso di poter aprire finestre sul lato est del fabbricato ed eventuali porte finestre che abbiano sbocchi esclusivamente sul proprio terreno di proprietà.

Dal sopralluogo si evidenzia che per procedere alla scissione occorre prevedere:

- Servitù di passo pedonale e carraio a favore dell'unità immobiliare porzione B e a carico dell'area porzione A;
- Servitù per il passaggio dei sotto servizi a favore e a carico delle porzioni A e B.

6– Documentazione e lavori necessari per il frazionamento

Il cliente è intenzionato alla vendita di solo una porzione del laboratorio.

Per poter procedere a tale vendita occorre presentare:

1. pratica edilizia per divisione delle unità immobiliari;
2. presentazione di pratica catastale per frazionamento del sub. 702 e del sub. 709.

Sebbene la porzione oggetto di cessione ha caratteristiche indipendenti per procedere al frazionamento occorre:

- chiudere la porta di collegamento tra i due laboratori mediante muratura doppio spessore;
- spostare l'attuale scaldabagno dalla porzione oggetto di vendita nell'unità immobiliare che resterà ad Alba Leasing S.p.A. con le relative opere murarie e idrauliche.

Per l'esecuzione delle pratiche di cui sopra e le opere edili si stima un costo pari a € 5.000,00 + iva e oneri di competenza.

7 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

7.1 - 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.

7.2 - Raggiungimento delle superfici

Al fine di unificare i valori delle singole destinazioni ad una sola categoria si raggiungono in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

Sub. 703 (negozi)

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
Negozi	76,75	1,00	76,75
Cantina	11,44	0,50	5,72
TOTALE			82,47

Sub. 702 porzione A (laboratorio)

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
Laboratorio	63,04	1,00	63,04
Area di pertinenza	71,91	0,10	7,19
TOTALE			70,23

Sub. 702 porzione B (laboratorio, wc, ripostiglio e deposito)

OGGETTO DI VENDITA

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
Laboratorio	100,76	1,00	100,76
Deposito	20,00	0,8	16,00
Area di pertinenza	75,34	0,1	7,53
TOTALE			124,29

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

7.3 - Valore attuale di mercato.

7.3.1 – 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 (D/7: Edifici industriali con servizi) spunta mediamente i seguenti valori (comprensivi del terreno di sedime e di pertinenza):

Negoziato: min. €/mq 1.800,00; max. €/mq 2.500,00.

Si assume il valore di €/mq 2.150,00

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

$$\text{€/mq } 2.150,00 * \text{mq } 82,47 = \text{€ } 177.310,50$$

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

Posizione commerciale	+ 1%
Vetustà / Stato di manutenzione	+ 1%
Raggiungibilità / Accessibilità	+ 1%
Impianti interni / esterni	- 4%

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

$$177.310,50 * 0,99 = \text{€ } 175.537,40$$

Laboratorio sub. 702 porzione A:

min. €/mq 650,00; max. €/mq 900,00.

Si assume il valore di €/mq 775,00

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

$$\text{€/mq } 775,00 * \text{mq } 70,23 = \text{€ } 54.428,25$$

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

Posizione commerciale	- 1%
Vetustà / Stato di manutenzione	+1%
Vincoli e servitù	- 1 %
Area esterna	+ 1%
Dimensioni	- 1 %

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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

$$\text{€ } 54.428,25 * 0,99 = \text{€ } 53.883,97$$

Laboratorio sub. 702 porzione B OGGETTO DI VENDITA:

min. €/mq 650,00; max. €/mq 900,00.

Si assume il valore di €/mq 775,00

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

$$\text{€/mq } 775,00 * \text{mq } 124,29 = \text{€ } 96.324,75$$

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

Posizione commerciale	- 3%
Vetustà / Stato di manutenzione	-3%
Vincoli e servitù	- 2 %
Area esterna	-1%
Dimensioni	+1 %

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

$$\text{€ } 96.324,75 * 0,92 = \text{€ } 88.618,77$$

7.3.2 – Conclusioni.

VALORE ATTUALE DI MERCATO DELL'INTERO IMMOBILE E DELLE PORZIONI A E B

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 come segue:

Valore dell'intero immobile:

Negozi + laboratorio porzione A-B con annessa area di pertinenza:

il valore totale dell'immobile allo stato attuale così com'è corrisponde al valore del negozio più il valore dei laboratori applicando un coefficiente maggiorativo del 2% sul laboratorio della porzione B ovvero:

$$\text{€ } 175.537,40 + \text{€ } 53.883,97 + (\text{€ } 88.618,77 * 1,02) = \text{€ } 319.812,52$$

arrotondato a € 320.000,00

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Valore porzione A, porzione che rimane in proprietà ad Alba Leasing S.p.A.

Negozi + laboratorio porzione A con annessa area di pertinenza: € 229.421,37

Arrotondato a **€ 230.000,00**

Valore porzione B, oggetto di riscatto anticipato parziale

Laboratorio B con annessa area di pertinenza: € 88.618,77

Arrotondato a **€ 89.000,00**

VALORE STORICO DELLA PORZIONE B

In base alla valutazione immobiliare effettuata al momento dell'acquisizione e alla superficie oggetto di riscatto anticipato parziale, si determina che il valore storico della porzione B è il seguente:

V= valore del sub. 702 periziato nel 2012 = € 113.866,10

St= superficie del sub. 702 (porzione A+B) = mq 194,52

Sb= Superficie sub. 702 porzione B = mq 124,29

Vs= Valore storico = (V/St) x Sb= 72.755,59

Arrotondato a € 72.800,00

7.4 - Valore di "pronto realizzo" della porzione A

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 diminuito del 10 %.

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

€ 230.000,00 x 0,90 = € 207.000,00

* * * * *

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Ferrara Michele
Geom. Michele Ferrara

San Donato Milanese, li 25.05.2015

