

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 Peschiera Borromeo in via Liguria 34/21 composta da un capannone industriale con annesso ufficio, servizi e area esterna di pertinenza.

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

fg. 65 particella 73

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 250.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: C.S. *SERVIZI DI CIRONE SERGIO*

Attività: impresa edile

Persone contattate: *Cirone Sergio tel. 347/0809228*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *IMMOBILIARE LORO SRL*

Attività: immobiliare

* * * * *

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 23/10/2014 alle ore 14,00, alla presenza del sig. Cirone Sergio della società futura utilizzatrice, e dopo la verifica della documentazione presso gli uffici comunali effettuata in data 28/11/2014, 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 Peschiera Borromeo, via Liguria n. 34/21

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 - Interno 21 , Vani 2 , Accessori 2, Ingressi 2.

1.2 – Zona.

Il comune di Peschiera Borromeo è posizionato a sud est del capoluogo di provincia

Trattasi di un comune di 22.520 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 strada statale Paullese , e la tangenziale est uscita Paullo

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/interurbani con frequenza regolare, la stazione ferroviaria di Rogoredo dista a 10 km e l'aeroporto di Linate dista 15 km

Nella zona sono presenti diversi posti auto oppure la zona è priva di posti auto.

1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una buona fungibilità perché può essere adibito per diverse attività e la presenza di un condominio offre dei vantaggi dal punto di vista della sicurezza.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 1993

Superficie sviluppata (commerciale):

capannone mq 310

Superficie area scoperta:

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Area scoperta	mq	180
<i>Altezze interne:</i>		
Zona produttiva	m	5,80
Uffici, servizi	m	2,70

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare con dimensioni esterne di m 25,74 X 12,00 realizzato su un lotto di mq 491 compresa la superficie di sedime del fabbricato, adibito a capannone industriale con annesso locale ufficio e servizio igienico.

L'area di proprietà nella parte antistante è destinata a area di manovra e parcheggio e l'area sul retro è destinata a verde e a cortile.

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 tinteggiata

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 coibentati con apertura a libro, e portoncini pedonali con maniglione antipanico; 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: con contatore esterno nel locale contatori comune all'interno del condominio, 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 scaldabagno elettrico

Impianto di climatizzazione: negli uffici sono posizionate dei ventilconvettori a gas

Area esterna: la parte davanti è asfaltata, nel retro è parte a verde e parte in battuto di cemento

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.

1.6. Amianto

Dal sopralluogo nonché dalla documentazione esaminata si evidenzia la presenza di elementi in amianto sul tetto, come da Dichiarazione del Venditore allegata alla presente perizia.

La copertura e il monitoraggio ambientale vengono gestite a livello condominiale e dalla documentazione fornita si evidenzia che l'ultimo monitoraggio effettuato dalla ditta Glba servizi immobiliari srl è stato effettuato in data 27/06/2013 dove veniva riscontrata una situazione di degrado stabile e quindi rimandava la prossima valutazione come da normativa a due anni.

Trattandosi di capannoni a schiera il lavoro di rimozione deve essere eseguito a livello condominiale, si può stimare che il costo della rimozione per la sola zona interessata dalla presente relazione è di € 25.000,00.

1.7. Provenienza

l'immobile oggetto della presente valutazione risulta di proprietà della società IMMOBILIARE LORO SRL in forza di scrittura privata con autentica delle firme del notaio Saija Silvana stipulato il 15/12/2000 rep. 39027/89333.

Dal titolo di provenienza si rileva che parte dell'importo di compravendita paria a Lire 62.143.514 è stato pagato mediante accollo di mutuo con la banca intesa.

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 Peschiera Borromeo Fg. 32, Mapp. 95, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall' Agenzia del Territorio di Milano del 22/10/2014

2.2 - Catasto Fabbricati

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

fg. 65 particella 73 categ. C/3 classe 3 mq. 329 rendita € 849,57 via Liguria 34/21 piano T .

Lo stato dei luoghi corrisponde per consistenza, distribuzione interna 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 (€)
Part. 73 cat. C/3	849,57 + 5%	100 + 20%	107.045,82

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

3 – AGIBILITA'

In data 19/02/1993 con prot. 3175 è stata presentata la richiesta di agibilità completa di tutta la documentazione come da comunicazione rilasciata dal comune di Peschiera Borromeo in data 13/12/1999 che attesta la completezza della documentazione allegata alla richiesta di agibilità e la decorrenza dell'agibilità dalla maturazione del silenzio assenso (29/12/1994)

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 c 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 del 26/07/1990 n. 95 atti 9849/220/90
- Concessione edilizia in variante del 02/06/1993 n. 25 atti 1854/93-220/90

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, ma rilevato il rilascio dell' agibilità si ritiene che il collaudo sia stato correttamente allegato alla documentazione presentata in comune.

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

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

- ✓ elettrico;

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

- *impianti elettrici: sig. Riolfo Luciano della ditta Riolfo & C.srl con sede in Peschiera Borrome, rilasciata in data 03/04/2012*

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 04/11/2010 protocollo 15171-000536/10 valido sino al 04/11/2020 redatto dal certificatore Gerardo Chiorazzo accreditato al n. 2930.

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

L'immobile risulta di proprietà della parte venditrice dal 2000 e nel corso di questi anni non sono stati eseguiti lavori che richiedevano il rilascio di provvedimenti comunali.

La parte venditrice ha rilasciato dichiarazione che la presente compravendita verrà assoggettata a IVA ordinaria

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 *libero*

5.3 – Servitù.

L'area antistante è soggetta a servitù di passaggio pedonale e carraio comune a tutti.

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	310	1,00	310
Area esterna	180	0,10	18
TOTALE			328

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 700,00; max. €/mq 900,00.

Si assume il valore di €/mq 800,00

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

$$\text{€/mq } 800,00 * \text{mq } 328 = \text{€ } 262.400,00$$

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	- 3%



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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:

$$\text{€ } 262.400,00 * 0,95 = \text{€ } 249.280,00$$

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

$$\text{€ } 250.000,00$$

(diconsi Euro duecentocinquantamila/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:

$$\text{€ } 250.000,00 * 0,90 = \text{€ } 225.000,00$$

arrotondato in

$$\text{€ } 225.000,00$$

(diconsi Euro duecentoventicinquemila/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'70 % del valore attuale di mercato.

$$\text{€ } (0,70 * 250.000,00) = \text{€ } 175.000,00$$

(diconsi centosettantacinquemila/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:

$$\text{V. N.} = \text{€}/\text{mq } 1.000,00 * 329 \text{ mq} = \text{€ } 329.000,00$$

Il Valore Normale è **SUPERIORE** 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:

$$\text{V}_T = \text{€}/\text{mq } 150,00 * 491 \text{ mq} = \text{€ } 73.650,00$$

pari al **29,64 %** 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 65, PART. 73

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
-	C/3	328	762,20	250.000,00

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 06/12/2014

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI





ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI





ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI





ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



h102/01/E2