

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

Perizia tecnico-estimativa di:

di porzioni di fabbricato site nel comune di Vergiate in via Giuseppe di Vittorio n. 15 composte da:

- **Abitazione al piano primo di tre locali con cucina, corridoio, ripostiglio, bagno e due terrazzi ; identificata catastalmente nel suddetto comune alla sez. Ve fg. 7 particella 4323 sub. 503**
- **Abitazione al piano primo due locali con cucina, corridoio, bagno e terrazzo; identificata catastalmente nel suddetto comune alla sez. Ve fg. 7 particella 4323 sub. 521**
- **Locale deposito al piano seminterrato ; identificata catastalmente nel suddetto comune alla sez. Ve fg. 7 particella 4323 sub. 509.**

Sono comprese nelle unità immobiliari sopra descritte le quote comuni della soffitta al piano quarto, del locale caldaia e locale contatori al piano seminterrato

* * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 190.000,00

Importo complessivo previsto per le opere: € 55.000,00

* * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *IMMOBILIARE SAN GIACOMO SNC DI MARCO ANGELO CRIBIO & C.*

Attività: immobiliare

Persone contattate: *Piccolo Daniela tel. 366/3258982 – e_mail Daniela.Piccolo@20dieci.com*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *BATTISTELLA GABRIELLA*

Attività: persona fisica

Persone contattate: Rag. Bottinelli (marito della Sig.ra Battistella) al numero 0331/942559 E_mail bottinellieassociati@tin.it

* * * *

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 27/06/2014 alle ore 10.30, alla presenza della sig.ra Piccolo della società utilizzatrice e del sig. Bottinelli della parte venditrice e dopo la verifica della documentazione pervenuta il 11/07/2014, 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 Vergiate, via Giuseppe di Vittorio n. 15 CAP 21029

Ai fini della denuncia di cui all'art.12 del D.L. n. 59 del 21.3.1978 si aggiunge che:
sub. 509 deposito ubicato al Piano Seminterrato, Scala ed Interno Unici, Vani 1 , Accessori 0, Ingressi 1.

Sub. 521 abitazione ubicata al piano primo , scala ed interni unici, vani 3, accessori 3 , ingressi 1

Sub. 503 abitazione ubicata al piano primo , scala ed interni unici, vani 4, accessori 4 , ingressi 1

1.2 – Zona.

Il suo territorio si trova nella zona occidentale della provincia di Varese, in corrispondenza delle colline moreniche dello Strona, a sud est del lago di Comabbio.

Trattasi di un comune di 9.000 abitanti.

L'economia del comune è basata sull'industria, e in particolare quella aeronautica: ha avuto un ruolo preponderante lo stabilimento della SIAIMarchetti, ora del gruppo Finmeccanica. La produzione di aeroplani, risalente agli albori dell'aeronautica e comprendente macchine di notevole importanza, fra le quali

gli idrovolanti transatlantici degli anni '30 (SIAI era l'acronimo di Società Idrovolanti Alta Italia, con stabilimento principale nella confinante Sesto Calende), nell'ambito di una riorganizzazione del gruppo Finmeccanica è stata ceduta ad Aermacchi ed è stata interamente sostituita da quella di elicotteri sotto il marchio AgustaWestland. L'economia sta comunque attraversando un processo di terzizzazione.

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

La destinazione edilizia prevalente è residenziale

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

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

1.3 - Collegamento viario.

Vergiate risulta ben collegato al capoluogo lombardo con le linee ferroviarie Milano-Domodossola, l'autostrada dei laghi (uscita Sesto Calende - Vergiate), ed è posizionata nei pressi dell'aeroporto di Milano Malpensa

La zona è servita da buona viabilità ordinaria, Nella zona sono presenti diversi posti auto.

1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una buona fungibilità perché può essere frazionato e variato della destinazione d'uso da ufficio ad abitazione e viceversa.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 1968

Superficie sviluppata (commerciale):

ufficio sub. 503	mq	123
terrazzi di pertinenza sub. 503	mq	20,00
ufficio sub. 521	mq	66
terrazzo di pertinenza sub. 521	mq	22
deposito sub. 509	mq	37

Altezze interne:

uffici	m	2,80
--------	---	------

L'oggetto della presente relazione è composto da tre porzioni di fabbricato di cui adibite a uffici con annessi servizi poste al piano primo e una adibita a cantina/deposito posta al piano seminterrato.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Struttura portante: travi e pilastri in c.a. gettato in opera

Copertura: con tetto a falde inclinate e finitura esterna in tegole

Tamponamenti: in muratura con finitura in intonaco verniciato

Compartimentazioni interne: in muratura

Serramenti esterni: porta di ingresso in legno blindata, le finestre sono in alluminio con vetrocamera

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

Pavimento/rivestimento: tutti gli uffici e corridoi sono rivestiti da moquette, i servizi igienici hanno pavimento e rivestimento in ceramica

Impianto elettrico: del tipo civile sottotraccia

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

Impianto di climatizzazione: riscaldamento centralizzato con radiatori in ghisa e acciaio, alcuni locali sono provvisti di impianto di condizionamento con unità esterna e split interno

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.

La parte acquirente ha presentato un preventivo per le opere necessarie ad adattare l'immobile alle proprie esigenze lavorative.

1.6. Amianto

Dal sopralluogo nonché dalla documentazione esaminata non si evidenzia la presenza visibile di elementi in amianto

1.7. Provenienza



Attualmente la parte venditrice risulta essere proprietaria delle porzioni immobiliari oggetto della presente relazione in forza di atto di compravendita a rogito notaio Caccia redatto il 30/05/2003 rep. 9656/291 reg. a Gallarate il 18/06/2003 ai nn. 19705

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 Vergiate sezione Vergiate , Fg. 9, part. 4323, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Varese il 16/07/2014.

2.2 - Catasto Fabbricati

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano censite al catasto fabbricati come segue:

Comune di Vergiate

Sez. VE fg. 7 particella 4323 sub. 503 categoria A/2 classe 2 consistenza 6,5 vani
Rendita € 352,48 via Giuseppe di Vittorio n. 15 piano 1

Sez. VE fg. 7 particella 4323 sub. 521 categoria A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani
Rendita € 244,03 via Giuseppe di Vittorio n. 15 piano 1

Sez. VE fg. 7 particella 4323 sub. 509 categoria C/2 classe 10 consistenza 33 mq
Rendita € 35,79 via Giuseppe di Vittorio n. 15 piano S1

Lo stato dei luoghi è diverso rispetto le planimetrie catastali per le seguenti motivazioni:

- diversa destinazione d'uso: attualmente viene usato e ufficio dei sub, 503 e 521 mentre in catasto risulta censito come abitazione
- diversa distribuzione spazi interni e fusione dei subalterni 503 e 521: risultano essere state eseguite delle opere di demolizione e ricostruzione parziale di pareti interne tra le due unità immobiliari senza la presentazione di un provvedimento comunale.
- demolizione di parete tra le unità immobiliari oggetto di valutazione e immobile adiacente di altra proprietà.

Allo stato attuale non è possibile dichiarare la conformità catastale e non è possibile procedere con un aggiornamento catastale prima della presentazione di un provvedimento comunale in sanatoria.

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. 503- A/2	352,48 + 5%	100 + 20%	44.412,48
sub. 521 – A/2	244,03 + 5%	100 + 20%	30.747,78
sub. 509 –C/2	35,79+5%	100 + 20%	4.509,54

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

3 – AGIBILITA'

Il comune di Vergiate ha rilasciato l'autorizzazione di abitabilità in data 31/10/1970

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

L'immobile è inserito in un contesto 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:

- Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili del 31/08/1968 pratica n. 139/1968

- D.I.A. del 26/01/2001 n. 18/2001 prot. 1595 per trasformazione del sottotetto in zona abitabile (non inerente alle porzioni oggetto di acquisizione)
- D.I.A. del 16/07/2001 n. 116/2001 prot. 11703 per variante alla Dia 18/2001 trasformazione del sottotetto in zona abitabile (non inerente alle porzioni oggetto di acquisizione)

Lo stato dei luoghi in cui è stato riscontrato l'immobile non è conforme ai disegni allegati al provvedimento comunale del 1968 per i seguenti motivi:

- **durante l'esecuzione dei lavori sono state apportate delle varianti non essenziali che riguardano gli accessi alle unità immobiliari dal vano scale e una diversa distribuzione interna nella zona cantina. (risulta comunque rilasciato il certificato di abitabilità)**
- **successivamente la parte venditrice ha eseguito delle opere di demolizione pareti all'interno dei locali del primo piano senza presentare provvedimento comunale.**

Allo stato attuale non è possibile dichiarare la conformità edilizia anche perché occorre presentare un provvedimento comunale in sanatoria.

4.2 – Conformità statica.

Dal certificato di agibilità si evidenzia che sono state ottemperate le prescrizioni inerenti le opere in cemento armato e visto il rilascio dello stesso, **il sottoscritto dichiara, per quanto di competenza, 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 estivo negli uffici;
- ✓ ascensore condominiale

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

Gli impianti risultano conformi alle disposizioni di legge in vigore al momento della loro realizzazione (ante 1990)

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

Per le porzioni oggetto della presenta valutazione risultano essere stati rilasciati i seguenti certificati di prestazione energetica:

- sub. 503: attestato registrato il 10/03/2014 valido sino al 10/03/2024 codice identificativo 12138-000047/14 rilasciato dalla certificatrice Simona Crescimbene accreditata al n. 16629 – classe energetica F eph 146,10 KWh/m²a
- sub. 521: attestato registrato il 10/03/2014 valido sino al 10/03/2024 codice identificativo 12138-000048/14 rilasciato dalla certificatrice Simona Crescimbene accreditata al n. 16629 – classe energetica F eph 150,42 KWh/m²a

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

La parte venditrice è una persona fisica e quindi la transazione non è soggetta a reverse Charge

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita e dalla verifica dello stato dei luoghi non si rileva la presenza di convenzioni in essere con il comune

5.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dal marito della parte venditrice che utilizza i locali come ufficio di commercialista e consulente del lavoro, senza contratto di affitto.

5.3 – Servitù.

Dalla documentazione fornita non si evidenziano servitù in essere.

Per tutto il resto la Proprietà garantisce il bene libero da usufrutti, gravami, trascrizioni, obblighi comunque pregiudizievoli al suo trasferimento.

Si precisa che dalla documentazione fornita è emerso un contenzioso tra la parte venditrice e l'attuale amministratore dello stabile.

Dalla contabile del condominio risulta che le unità immobiliari oggetto della presente relazione devono corrispondere al condominio € 17.916,08.

Il rag. Bottinelli ha contestato l'addebito specificando che l'ammontare della cifra effettivamente dovuta è di € 9.108,87 con le relative specifiche giustificative.

La parte venditrice si è detta disponibile a mantenere a proprio carico ogni adempimento e onere con il condominio per la situazione pregressa.

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.
sub. 503 - ufficio	123	1,00	123
balcone pertinenza sub. 503	20	0,30	6
ufficio sub. 521	66	1	66
balcone pertinenza sub. 521	22	0,3	6,6
cantina sub. 509	37	0,25	9,25
TOTALE			210,85

6.3 - Valore attuale di mercato.

6.3.1 - Valutazione diretta.



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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): **min. €/mq 950,00; max. €/mq 1.100,00.**

Si assume il valore di €/mq 1.025,00

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

$$\text{€/mq } 1.025,00 * \text{mq } 210,85 = \text{€ } 216.121,25$$

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

Posizione geografica	-
Posizione commerciale	+1 %
Vetustà / Stato di manutenzione	-5%
Grado di finitura	-2%
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	-
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	-5%
Area esterna	-
Dimensioni	

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

$$\text{€ } 216.121,25 * 0,89 = \text{€ } 192.347,91$$

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

€ 192.000,00



(diconsi Euro centonovantaduemila/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 il 10%

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

$$192.000,00 * 0,90 = € 172.800,00$$

arrotondato in

€ 173.000,00

(diconsi Euro centosettantatremila/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'70 % del valore attuale di mercato,:

$$€ (0,70 * 192.000,00) = € 134.400,00$$

(diconsi centotrentaquattromilaquattrocento/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 (2° semestre 2013) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

$$\mathbf{V. N. sub. 503 = € /mq 950,00 + (€1.100,00 - €950,00) * 0,375 (K) * 123mq = € 123.768,75}$$



V. N. sub. 521 = €/mq 950,00+(€1.100,00-€950,00)* 0,5 (K)*66mq = € 67.650,00

V. N. sub. 509 = €/mq 315,00*37mq = € 11.655,00

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

6.7 – Scorporo del valore del terreno.

Trattandosi di porzioni di fabbricato inserite in un edificio di ben più ampie dimensioni, si attesta che il valore dell'area incide al 20% del valore commerciale.

$$V_T = € 192.000,00 * 20\% = € 38.400,00$$

6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

sez. Ve Foglio 7, particella 4323

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
503	A/2	129	912,25	117.680,00
509	A/2	72,6	912,25	66.230,00
521	C/2	37	218,65	8.090,00

Nella disaggregazione le parti comuni e le pertinenze sono state ripartite con i criteri dell'inerenza, della contiguità e della proporzionalità.

6.9 – Parere sulla congruità dell'importo di spesa finale dei lavori ipotizzata dal Cliente dei tempi stimati per la consegna dello stesso.

Il cliente ha espresso la volontà di eseguire delle opere interne per adattare l'immobile alle sue esigenze lavorative, le opere consistono in :

tipologie di opere	Importo €
opere edili (compreso esecuzione muro con altra unità immobiliare)	28.000,00

implemento impianto di condizionamento	6.000,00
lavori idraulici per realizzazione bagno disabili	5.000,00
lavori impianto elettrico	11.000,00
oneri comunali e spese varie	5.000,00
TOTALE	55.000,00

Considerata la consistenza delle opere eseguite, le caratteristiche tipologiche dell'edificio e delle finiture, come desumibili dal preventivo fornito, tenuti in considerazione i costi di costruzione medi di mercato nella zona di riferimento, il sottoscritto giudica l'importo stimato di spesa complessivo congruo dal punto di vista tecnico-economico.

Il sottoscritto, sulla base dei prezzi correnti di mercato e delle prospettive nel breve periodo (entro un anno), stima che il valore commerciale dell'immobile, una volta ultimata la costruzione sarà di €. 250.000,00 Il valore di pronto realizzo ad opere ultimate viene stimato in €. 225.000,00

Il cliente ipotizza di finire le **opere entro ottobre 2014**.

7 – NOTE E CONCLUSIONI

A conclusione della relazione tecnico estimativa sono a riepilogare le problematiche riscontrate nella presente relazione:

- Mancata conformità catastale
- Mancata conformità edilizia
- Contenzioso con il condominio
- Valore normale maggiore importo concordato per la compravendita e importo valutazione

Per il contenzioso con il condominio intende farsene carico la parte venditrice più per una questione di principio nei confronti dell'amministratore che di importi.

* * * * *



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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

San Donato Milanese lì 17/07/2014

Geom. Michele Ferrara