

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

AGGIORNATO AL 18/04/2014

Perizia tecnico-estimativa di:

**porzioni di fabbricato site nel Comune di Milano in piazza Risorgimento n. 2
composte da :**

- **Negozi al piano terra con annessi servizi**
- **negozi al piano terra con locale archivio e servizi e annessi locali deposito e servizi al piano seminterrato.**

**Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:
fg.354 part. 162 sub. ni 725 e 726**

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 700.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: F.G. IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Lecco
Piazza Mazzini/Galleria Roma n.5, codice fiscale e partita Iva 02067760138

Attività: IMMOBILIARE

Persone contattate: Valeria Vaghi tel. 0341292721

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: HOTELPLAN ITALIA S.P.A. con sede in Milano
Corso Italia n. 1 codice fiscale e partita Iva 00716300157

Attività: operatore turistico

* * * * *

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 09/04/2014 alle ore 10.30, alla presenza della

dott.ssa Paola Savaresi della Gattinoni , (sub. Affittuaria); 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 Milano, Piazza Risorgimento n.2 CAP 20121

Ai fini della denuncia di cui all'art.12 del D.L. n. 59 del 21.3.1978 si aggiunge che :

il sub. 725 , adibito ad uso commerciale è ubicato al Piano Terra, Scala ed Interno Unici, Vani 1 , Accessori 2, Ingressi 1

il sub. 726 , adibito ad uso commerciale è ubicato parte al Piano Terra e parte al piano seminterrato, Scala ed Interno Unici, Vani 1 , Accessori 10, Ingressi 2

1.2 – Zona.

Gli immobili oggetto di valutazione sono posizionati in una zona semicentrale con caratteristiche morfologiche e di arredo urbano di buon pregio.

La destinazione edilizia prevalente è residenziale/direzionale

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

1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da buona viabilità ordinaria, perché posizionata lungo delle arterie principali quali corso indipendenza e la circonvallazione interna.

Risultano facilmente raggiungibili il centro e la tangenziale Est

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani e tram

Nella zona sono presenti diversi posti auto suddivisi tra residenti e esterni con pagamento orario.

1.4 – Fungibilità.

L' immobile presenta una buona fungibilità perché ha un ottimo posizionamento commerciale e può essere adibito a qualsiasi attività commerciale e/o direzionale.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione:	1952
ristrutturazione	2005

Superficie sviluppata (commerciale):

negozio sub. 725

Piano terra	mq	66
-------------	----	----



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Negozi sub. 726

Piano terra	mq	110
Piano seminterrato	mq	122

Altezze interne:

Piano terra	m	2,80
Piano seminterrato	m	2,80

Si tratta di due negozi identificati catastalmente con i sub. 725 e 726

Il sub. 725 è un negozio di due vetrine con una forma rettangolare distribuito su un unico piano. All'ingresso si presenta un ampio spazio commerciale adibito a gelateria e sul retro è stato posizionato il locale spogliatoio con il servizio igienico per uso interno e un locale deposito dove sono stati posizionati i frigoriferi

Il sub. 726 è un negozio di quattro vetrine ha una forma C rovesciata e si sviluppa tra la Piazza Risorgimento e la via Pisacane. L'ingresso dà direttamente sul locale commerciale al piano terra adibito a agenzia viaggi con diverse postazioni lavorative; sul retro del locale commerciale è stato posizionato un archivio e un servizio igienico con antibagno. Una scala interna collega il piano terra con il piano seminterrato dove sono stati posizionati 5 locali deposito con due servizi igienici.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Struttura portante: prefabbricata con pilastri e travi in c.a.; solai in laterocemento

Copertura: dell'edificio è piana;

Tamponamenti: pareti di tamponamento in muratura con finitura in marmo

Compartimentazioni interne: le pareti interne sono in muratura intonacata e verniciata

Serramenti esterni: i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera

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

Pavimento/rivestimento: il pavimento nel sub 725 è in marmo, e in ceramica nei servizi igienici, nel sub 726 il pavimento è in gres, nel bagno in ceramica e al piano seminterrato parte in resina e parte in cemento battuto;

Altro: tra il piano seminterrato e piano terra del sub. 726 è stato posizionato un montacarichi (tipo passavivande)

Impianto elettrico: i due negozi hanno impianti elettrici separati con quadri di distribuzione e differenziali che gestiscono l'impianto luci, prese ecc...

L'illuminazione avviene in entrambi i negozi mediante corpi illuminanti inseriti nel controsoffitto

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di buona qualità l'acqua calda sanitaria viene generata da boiler elettrici

Impianto di climatizzazione: entrambi i negozi sono dotati di impianto di condizionamento e riscaldamento a pompa di calore con fancoils a soffitto

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, come confermato dalla dichiarazione dell'amministratore di condominio inviata all'asl di Milano in data 22/09/2009.

1.7. Provenienza

Attualmente la Soc. Hotelplan risulta proprietaria delle unità immobiliari oggetto di acquisizione in forza di atto di fusione per incorporazione della società Turisanda a rogito notaio Ferrara Alba Maria stipulato in data 13/09/2005 rep. 91662.

La società Turisanda era diventata proprietaria mediante atto a rogito notaio Ferrario stipulato il 28/06/1978 rep. 44546/6281 registrato a Milano il 07/07/1978 al n. 12837 serie 4

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 Milano , Fg. 354, particella 162,.

2.2 - Catasto Fabbricati

Le porzioni immobiliari oggetto di valutazione sono censite al catasto fabbricati del Comune di Milano come segue:

- fg. 354 particella 162 sub. 725 z.c. 2 categoria C/1 classe 9 cons. 54 mq.
Rendita € 2.906,00 Piazza Risorgimento n. 2 piano T
- fg. 354 particella 162 sub. 726 z.c. 2 categoria C/1 classe 9 cons. 131mq.
Rendita € 7.049,74 Piazza Risorgimento n. 2 piano T-S1

Le planimetrie catastali sono corrispondenti per consistenza, distribuzione interna e classamento allo stato dei luoghi. 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. 725	2.906,00 + 5%	40.8	124.493,04
Sub. 726	7.049,74 + 5%	40.8	302.010,86

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

3 – AGIBILITA'

L'immobile oggetto di valutazione è stato realizzato prima del 01/09/1967 e non è stato oggetto di provvedimenti amministrativi che richiedevano il rilascio di un nuovo certificato di agibilità ad eccezione della porzione di immobile oggetto di Condono edilizio per il quale è stato rilasciato il certificato di agibilità speciale in data 02/08/2005 n. 491

Verificato lo stato dei luoghi e la documentazione fornita le unità immobiliari oggetto della presente compravendita possono essere considerate agibili.

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 ha destinazione urbanistica 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:

- Licenza edilizia del 14/10/1952 n. 2478
- Autorizzazione edilizia in sanatoria rilasciata il 02/08/2005 n. 491 atti 116966.400/1986

Denuncia di inizio attività del 17/12/2004 atti PG 1265181/2004 Per frazionamento e successiva fusione di due unità immobiliari con modifica della distribuzione interna. Fine lavori del 15/04/2005

- SCIA del 17/12/2013 PG 819741/2013 prog. 16936 per frazionamento e diversa distribuzione interna negozi al piano terra
- SCIA del 28/03/2014 PG 212921/2014 prog. 5349 per lievi variazioni SCIA del 17/12/2013
- Comunicazione di fine lavori e collaudo finale presentata il 01/04/2014 Pg 220775/2014 prog. 5349

Verificato che lo stato dei luoghi è conforme ai disegni allegati all'ultimo provvedimento depositato si attesta la conformità edilizia

4.2 – Conformità statica.

Non è stata fornita documentazione in merito alla conformità statica, occorre tener presente che l'immobile è ante 1967 e successivamente non risultano eseguite opere che comportavano modifiche alla struttura portante.

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
- ✓ antintrusione;
- ✓ TVCC;
- ✓ montacarichi

Per gli impianti sono stati rilasciati i seguenti certificati:

impianto elettrico: sig. Gervasoni Enzo della ditta ELECOM srl con sede in Bergamo rilasciato il 06/06/2005

impianto antifurto: sig. Renato Corno della ditta Tess SRL con sede in Milano rilasciato il 24/02/2006

impianto di climatizzazione: sig. Cobildi Roberto della ditta Multitermo snc con sede in Lallio (Bg) rilasciato ad Aprile 2005

4.4 - Attestazione di prestazione energetica

L'attestato di prestazione energetica rilasciata al sottoscritto riporta il subalterno 710 che è stato oggetto di frazionamento.

La parte venditrice dichiara che verrà consegnato l'ape aggiornato prima del rogito.

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

La compravendita risulta assoggettabile al regime reverse charge

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non si evidenziano convenzioni in essere con il Comune.

5.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo gli immobili erano occupate dalla seguenti società:

sub. 725 occupato dalla società MGM – Massimo Gelato Milano srl in forza di contratto di sublocazione dalla Gattinoni Travel Network srl stipulato il 12/11/2013 con decorrenza dal 01/12/2013 al 31/08/2017 con possibilità di rinnovo per tacito assenso di ulteriori 6 anni con un canone annuo di € 50.000,00 soggetto ad aumento ISTAT e deposito cauzionale di € 12.500,00

sub. 726 occupato dalla società Gattinoni Travel Network srl in forza di contratto di locazione dalla Hotelplan Italia spa del 01/09/2011 con durata sino al 01/09/2017 con un canone di 45.000,00 €/annue soggetto ad adeguamento al 75% Istat.

Occorre precisare che il contratto di locazione della Gattinoni con Hotelplan comprende sia il sub. 725 che il sub. 726

Dalla documentazione fornita occorrono le rinunce alla prelazione da parte delle società Gattinoni e MGM

5.3 – Servitù.

Dalla documentazione fornita non si rileva la presenza di servitù attive o passive a carico dell'unità immobiliare

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.

Poiché nel presente caso, come raramente avviene, si ha un'informazione certa sul reddito prodotto dall'immobile, trovandoci in presenza di un contratto d'affitto registrato, è stata eseguita una valutazione di verifica applicando il *metodo reddituale*.

6.2 – Ragguaglio delle superfici

Al fine di unificare i valori delle singole destinazioni alla sola categoria “*Edifici industriali con uffici e servizi*” si ragguagliano in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Ragguaglio	SUPERF. RAGG.
Sub. 725			
Negozi piano terra	66	1,00	66,00
Sub. 726			
Negozi piano terra	110	1,00	110,00
Piano seminterrato	122	0,50	61,00
Totale			237,00

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 2.100,00; max. €/mq 3.500,00.

Si assume il valore di €/mq 2.800,00

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

$$\text{€/mq } 2.800,00 * \text{mq } 237 = \text{€ } 663.300,00$$

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	+ 2%
Grado di finitura	+ 2 %
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	-
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	-
Area esterna	-
Dimensioni	- Il valore attuale di mercato dell' immobile

è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 663.300,00 * 1,06 = \text{€ } 703.098,00$$

6.3.2 – Verifica reddituale.

E' possibile in questo caso eseguire la verifica del valore attuale di mercato precedentemente stimato analizzando la congruità del reddito prodotto dall'immobile:

Valore Attuale di mercato	703.098,00
Ricavi lordi per affitti	45.000,00
Spese ordinarie ed altri oneri, 20 %	- 9.000,00
Reddito netto	36.000,00
Reddito netto percentuale	5,12 %

La redditività dell'immobile, al valore di mercato stimato, è congrua con i valori correnti nella zona per cespiti aventi caratteristiche e destinazioni simili.

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

€ 700.000,00

(diconsi Euro settecentomila/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 decurtato del 10%.

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

$$€ 700.000,00 * 0,90 = € 630.000,00$$

(diconsi Euro seicentotrentamila/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'75 % del valore attuale di mercato, :

$$€ (0,75 * 700.000,00) = € 525.000,00$$

(diconsi cinquecentoventicinquemila/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:

$$V. N. = €/mq 2.950,00 * 218 mq = € 643.100,00$$

La superficie catastale reperita dal docfa è di mq. 218

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

6.7 – Scorporo del valore del terreno.

Trattandosi di porzioni di fabbricato su più livelli si ritiene di poter determinare il valore del terreno al 25% del valore commerciale

$$V_T = €700.000,00 * 25\% = € 175.000,00$$

6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

Foglio 354 Mapp. 362

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
725	C/1	66	2.953,00	195.000,00
726	C/1	171	2.953,00	505.000,00

7 – NOTE E CONCLUSIONI

A conclusione della relazione tecnico estimativa sono a riepilogare gli adempimenti, ritenuti necessari:

- Certificati energetici aggiornati
- Rinuncia di prelazione da parte delle due ditte affittuarie

* * * * *

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 18/04/2014