

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

Aggiornamento del 21/10/2014

Perizia tecnico-estimativa di:

**un complesso immobiliare sito nel Comune di Lodi in via Gerolamo Cavezzali n. 6
composta da:**

- palazzina su due livelli adibita al piano terra a spogliatoi con annessi servizi e depositi e al piano primo da bar con annessi depositi, servizi e terrazza.
- N. 3 campi da tennis
- Area esterna di pertinenza

**Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto comune come segue:
fg. 33 particella 131**

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: €500.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *FOUR SPORTING SRL*

Attività: associazione sportiva

Persone contattate: *Roberto Tenca tel. 339/1411023*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *IMMOBILIARE TENNIS LODI 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 07/08/2014 alle ore 9.00 alla presenza del sig. Tenca della società utilizzatrice, dopo la verifica della documentazione presso gli uffici comunali effettuata in data 17/09/2014 e la documentazione pervenuta il 09/10/2014 e il 20/10/2014 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 Lodi, via Gerolamo Cavezzoli n. 6 CAP 26900

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 attività sportiva, è ubicato parte al Piano Terra e parte al Piano Primo, Scala ed Interno Unici, Vani 4, Accessori 19, Ingressi 2.

1.2 – Zona.

Il comune di Lodi è un comune di circa 43.500 abitanti

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

La destinazione edilizia prevalente è residenziale

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

Nelle immediate vicinanze 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 tangenziale di Lodi e la via Emilia

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/interurbani con frequenza regolare e la stazione ferroviaria di Lodi

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una sufficiente fungibilità perché la sua particolare destinazione urbanistica (aree a servizi pubblici e/o ad uso pubblico) non può essere destinato ad altre attività che non siano di interesse pubblico.

Nel contempo la posizione semicentrale e proprio la sua destinazione ne rendono interessante la commerciabilità per gli scopi sportivi.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 1957

Superficie sviluppata (commerciale):

palazzina

piano terra

spogliatoi con annessi servizi mq 100

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

depositi	mq	24
portico	mq	65
piano primo		
bar	mq	61
depositi	mq	50
terrazza	mq	56
1° campo da tennis con tensostruttura (terreno sintetico verde)	mq	666
2° campo da tennis con copertura mobile (terra rossa)	mq	666
3° campo da tennis (terra rossa)	mq	666

Superficie area scoperta:

Area di pertinenza	mq	1.500
--------------------	----	-------

Altezze interne:

piano terra	m	3,05
piano primo	m	3,40

Si tratta di un complesso immobiliare adibito ad attività sportiva composto da :

un fabbricato su due livelli adibito al piano terra a spogliatoi con annessi servizi e locali di deposito e al piano primo, accessibile da scala esterna e ampio terrazzo, adibito a bar con annessi locali di deposito e servizi

un campo adibito a tennis e calcetto con pavimentazione in erba sintetica con copertura con struttura geodetica portante metallica e teloni in poliesteri

un campo da tennis in terra rossa e copertura con struttura pressostatica ad uso stagionale

un campo da tennis in terra rossa senza copertura.

L'area esterna di pertinenza è adibita a zone di passaggio pedonale e a giardino.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Struttura portante: della palazzina travi e pilastri in cemento armato ; della copertura del campo da tennis n. 1 in struttura metallica;

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Copertura: della palazzina copertura con tetto a falde inclinate con sovrastante pannello in eternit debitamente incapsulato e ricoperto da sovrastante lamiera di alluminio

Del campo da tennis 1 copertura con teloni in poliestere del campo da tennis n. 2 con copertura in pvc per palloni pressostatici

Tamponamenti: della palazzina in muratura con finitura intonaco verniciato

Compartimentazioni interne: pareti interne palazzina in muratura

Serramenti esterni: serramenti in alluminio e vetro;

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

Pavimento/rivestimento: per la palazzina la pavimentazione e i rivestimenti sono in ceramica, i campi da tennis 2 e 3 sono in terra rossa, il campo da tennis 1 è in erba sintetica

Altro: La scala di accesso tra piano terra e primo è in cls con finitura superiore in gres

Impianto elettrico: impianto al civile negli spogliatoi e bar con quadro elettrico e canaline incassate nella muratura;

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da bollitore ad accumulo dotato di bruciatore autonomo alimentato a gas metano, posto nel locale C.T.;

Impianto di climatizzazione: riscaldamento tramite caldaia e caloriferi

Altri impianti: impianti di riscaldamento dei capi da tennis coperti con robour

Area esterna: a verde

Recinzione: con paletti di ferro in plintini di cls e rete metallica con sovrapposto strato di rete ombreggiante

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

Dalla documentazione fornita si rileva che nel 2004 sono stati eseguiti dei lavori di incapsulamento dell'amianto nella copertura della palazzina bar/spogliatoi.; dalla 2g coperture come risulta anche da lettera dell'asl di Lodi che autorizza i lavori in data 30/03/2004 con prot. 712.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Trattandosi di incapsulamento e sovra copertura, non risultano necessari altri adempimenti se non la prescrizione di andare a manomettere la copertura.

Risulta essere stata protocollata la notifica presenza di amianto all'asl di Lodi in data 14/10/2014

Si evidenzia che il dott. Ercoli Giuseppe (parte venditrice) nella dichiarazione amianto ha certificato erroneamente che non vi è più o non vi è mai stata presenza di amianto (contrariamente a quanto rilevato dal sopralluogo effettuato presso l'ufficio comunale di Lodi dalla Dia del 2004)

1.7. Provenienza

La società attuale risulta proprietaria del terreno su cui sorge il complesso sportivo in forza di acquisto del 02/07/1956 rep. 7209/16141 a rogito notaio Signoris Osvaldo; registrato a Lodi il 09/07/1956 n. 99 vol. 156; trascritto alla conservatoria immobiliare di Lodi il 14/07/1956 ai nn. 2350/2104

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 Lodi, Fg.33, part. 131, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Lodi in data 10/09/2014

2.2 - Catasto Fabbricati

L'immobile oggetto della presente valutazione risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Lodi al fg. 33 part. 131 cat. D/6 rendita € 2.434,00 via Gerolamo Cavezzali snc piano T/1

La planimetria catastale corrisponde 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 (€)
particella 131	2.434,00 + 5%	50 + 20%	153.342,00

Tale valore risulta inferiore all'importo di compravendita previsto.

3 – AGIBILITA'

Dalla verifica effettuata presso l'ufficio tecnico comunale di Lodi si evidenzia che per gli immobili oggetto di valutazione risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità in data 19/12/1958 con decorrenza dal 24/06/1957.

Successivamente non sono stati effettuate opere che richiedevano il rilascio di un nuovo certificato di agibilità.

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

In base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune l'immobile oggetto della presente relazione risulta che ai sensi del vigente pgt ha destinazione di aree e servizi pubblici e/o a uso pubblico con una sensibilità bassa dal punto di vista paesaggistico ed è inserito nel quadro generale dei servizi come sport e attrezzature private.

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 n. 22 del 1957
- Certificato di agibilità n. 413 del 19/12/1958
- Autorizzazione edilizia del 21/06/1990 c.e. n. 664 per costruzione di pallone pressostatico per copertura di un campo da tennis nel periodo autunno-invernale (campo n. 2)
- Segnalazione di opere interne ai sensi art. 26 legge 47/85 per costruzione di tavolato e porta al piano primo per creazione spogliatoio del 21/03/2002 n. 8794
- Dia del 16/09/2002 prot. 26926 per copertura di un campo da tennis con struttura geodetica portante metallica e e teloni di copertura in poliesteri, realizzazione impianto elettrico e realizzazione impianto di riscaldamento con generatore aria calda alimentato a Metano. (campo 1)

- Dia del 16/02/2004 prot. 5777 per esecuzione inertizzazione dell'eternit in copertura con incapsulamento e sovra copertura con lamiera di alluminio; demolizione e ricostruzione di parte di recinzione
- Dia del 06/09/2005 prot. 0030416 per montaggio di struttura pressostatica ad aria per copertura temporanea (stagionale) campo da tennis completo di impianto di illuminazione e di riscaldamento. (campo 2)

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.

Non è stato fornito il collaudo statico, ma risulta rilasciata l'agibilità nel 1958 e non sono stati effettuati interventi successivi che richiedevano il rilascio del nuovo certificato statico.

Per la struttura metallica di copertura del campo da tennis (non compresa nella presente compravendita) è stata consegnata relazione tecnica strutturale che attesta l'idoneità statica a firma dell'ing. Locatelli Massimo di Lodi.

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

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

- ✓ elettrico;
- ✓ idricosanitario;
- ✓ di riscaldamento;

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

- *impianti elettrici:*
 - *alimentazione per impianto pompe di sollevamento acqua nei campi da tennis: sig. Rubin Luca Angelo della L.R. elettrotecnica snc con sede in Merlino, rilasciato il 06/02/2014*
 - *sistemazione generale impianto elettrico di distribuzione, F.M. ed illuminazione: sig. Rizza Michelino della società Rizza Michelino impianti elettrici con sede in Lodi rilasciato il 14/03/2002*
- *impianto idrico sanitario:*
 - *installazione pompe di sollevamento: sig. Berzega Carlo della ditta Castiglione Idraulica sas con sede in Castiglione d' Adda; rilasciato il 19/12/2011*
 - *installazione impianto idricosanitario e distribuzione gas :sig. Premoli Ivano della Termoidraulica snc con sede in Bagnolo Cremasco rilasciata in data 14/03/2002*

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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)

Attestato di prestazione energetica rilasciato il 02/04/2014 codice identificativo 98031-000451/14 valido sino al 02/04/2024 dal certificatore Giandomenico lezzi numero 9382

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non si evidenzia presenza di convenzioni in essere.

5.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla Record di Zenoni Andrea e C. sas in forza di contratto d'affitto registrato a Lodi il 01/03/2002 al n. 1324

Il canone annuo di €10.329,00 è soggetto a revisione periodica secondo gli indici ISTAT.

Risulta essere stata sottoscritto dalla Record e la Asd Tennis club Lodi una risoluzione consensuale del contratto di locazione con data 29/10/2014

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.

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

Considerata la tipologia dell'immobile si ritiene corretto procedere con la valorizzazione dell'immobile mediante l'attribuzione ai valori di mercato della

parte bar e depositi e attribuendo il valore al costo di costruzione tenendo conto della vetustà per la parte dei campi da tennis con le relative strutture.

6.2 - Valore attuale di mercato.

6.2.1 – Valutazione diretta.

Per la valutazione in esame abbiamo quantificato il valore unitario per i singoli elementi che contraddistinguono il complesso immobiliare partendo dal valore dell'area e attribuendo un valore alle varie destinazioni

destinazione	superficie	valore unitario	totale
area totale	3.680	30,00	110.400,00
spogliatoi piano terra	100	1.000,00	100.000,00
depositi piano terra	24	600,00	14.400,00
portico piano T	65	100,00	6.500,00
bar piano 1	61	1.500,00	91.500,00
deposito piano 1	50	500,00	25.000,00
terrazza piano 1	56	140,00	7.840,00
campo da tennis 1 con pavimentazione erba sintetica	666	55,00	36.630,00
campo da tennis 2 con pavimentazione in terra rossa	666	45,00	29.970,00
campo da tennis 3 pavimentazione in terra rossa	666	35,00	23.310,00
area a verde	1.500	14,00	21.000,00
Valore attuale di mercato			466.550,00

6.2.2– 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

€ 465.000,00

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

(diconsi Euro quattrocentosessantacinquemila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Si precisa che il valore sopra determinato non comprende le coperture e gli impianti dei due campi da Tennis che risultano essere di proprietà della società Record sas ed oggetto di trattativa provata con il cliente.

6.3 - 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 diminuito del 10%

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

$$€ 465.000,00 * 0,90 = € 418.500,00$$

arrotondato in

$$€ 420.000,00$$

(diconsi Euro quattrocentoventimila/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.

6.4 – Valore di ricostruzione ai fini assicurativi

Il valore di ricostruzione dell'immobile viene assunto nell'70 % del valore attuale di mercato:

$$€ (0,70 * 465.000,00) = € 325.500,00$$

(diconsi trecentoventicinquemilacinquecento/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

6.5 – 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 2012) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

$$V. N. = €/\text{mq } 1.375,00 * 324.35 \text{ mq} = € 445.981,25$$

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

6.6– Scorpo del valore del terreno.

Il valore del terreno viene determinato come segue:

$$V_T = €/\text{mq } 35,00 * 3680 \text{ mq} = € 128.800,00$$

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

pari al **27,70 %** del valore stimato dell'intero immobile.

6.7 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

Foglio 33, Mapp. 131

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
-	D/6	324,35	1.433,64	465.000,00

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

* * * * *

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

San Donato Milanese lì 21/10/2014

Geom. Michele Ferrara

