

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 Milano in via Mecenate n. 26  
composto da un negozio al piano terra con annessa cantina al piano  
seminterrato, il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come  
segue:**

**fg. 488 part. 113 sub. 5**

*nella compravendita è altresì compresa la comproprietà del bagno e corridoio  
comune ai sub. 3,4,5,6.*

\* \* \* \* \*

**Prezzo di compravendita previsto: € 78.000,00**

\* \* \* \* \*

**Utilizzatore:**

Ragione o denominazione sociale: ONORANZE FUNEBRI MECENATE S.A.S.

Persone contattate: sig. Pia De Finis

**Venditore:**

Ragione o denominazione sociale: Bega Adriano

\* \* \* \* \*

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 26/01/2015 alle ore 12:00, alla presenza del sig. Pia De Finis della società utilizzatrice, 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, in via Mecenate n. 26 CAP 20138.

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 commerciale è ubicato al Piano Terra con annesso Piano Cantinato, Scala ed Interno Unici, Vani 1, Accessori -, Ingresso 2.

### 1.2 - Zona.

Il comune di Milano è il capoluogo dell'omonima città metropolitana e della regione Lombardia.

Trattasi di un comune di 1.331.586 abitanti.

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

La destinazione edilizia prevalente è commerciale, residenziale.

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

Nel raggio di 0,5 km sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

### 1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da buona viabilità ordinaria.

Risultano facilmente raggiungibili la strada provinciale 14 e la tangenziale Est di Milano.

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani con frequenza regolare e l'aeroporto di Linate a pochi km.

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

### 1.4 - Fungibilità.

L'immobile presenta una buona fungibilità perché ha una posizione semicentrale e commercialmente interessante.

### 1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: ante 1967

Superficie sviluppata (commerciale):

Negozio	mq	29.00
Cantina	mq	3.00
corridoio e servizi considerato a $\frac{1}{4}$ di mq. 16	mq	4.00

Altezze interne:

Negozio	m	3,50
Cantina	m	2,50

Si tratta di un fabbricato adibito a negozio con bagno e corridoio in comproprietà coi sub. 3, 4, 6 e vano di cantina al piano cantinato.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

*Struttura portante:* pilastri e travi gettati in opera.

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

*Copertura:* a terrazzo praticabile.

*Tamponamenti:* pareti perimetrali in muratura.

*Compartimentazioni interne:* pareti in muratura.

*Serramenti esterni:* serramenti in alluminio con vetrocamera con avvolgibile in ferro

*Serramenti interni:* porta di accesso al corridoio comune del tipo blindata con pannellatura in legno.

*Pavimento/rivestimento:* il piano terra presenta pavimentazione in laminato di parquet, il corridoio e i servizi igienici hanno pavimentazione in ceramica.

*Impianto elettrico:* del tipo civile completamente sottotraccia

*Impianto idricosanitario:* sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale.

*Impianto di climatizzazione:* composto da impianto termico centralizzato e impianto di condizionamento con pompa di calore con unità esterne e split interni.

*Area esterna:* è presente un cortile condominiale che permette l'accesso al piano cantinato.

*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 da Dichiarazione del Venditore allegata alla presente perizia.

### **1.7. Provenienza**

Attualmente il sig. Bega Adriano risulta proprietario in forza di atto con scrittura privata in autentica delle firme a cura del notaio Cellina Marcello, stipulato il 01/07/1992 rep. 31281 reg. a Milano il 14/07/1992 al n. 15527 serie 2v

## **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. 488, Part. 113.*

### **2.2 – Catasto Fabbricati**

Il negozio con annessa cantina oggetto di perizia è censito al Catasto Fabbricati di Milano al *Fg. 488, Part. 113, Sub 5, z.c. 3 Cat. C/1, classe 12 consistenza 28 mq.*

Rendita € 1.046,96. Come da planimetria del 30/04/1992 prot. 058248 per aggiunta cantina.

Lo stato dei luoghi è corrispondente alla planimetria catastale ad eccezione della porta di collegamento tra il negozio e il corridoio comune sul retro non evidenziata nella planimetria.

Tale mancanza non comporta modifiche al classamento e/o alla consistenza, 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. 113/5 – C/1	1.046,96 + 5%	34 + 20%	<b>44.851,77</b>

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

### **3 – AGIBILITA'**

L'immobile oggetto di perizia è stato realizzato ante 1967 e successivamente non risultano presentati interventi edilizi all'immobile che richiedevano il rilascio del certificato di agibilità.

### **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**

La zona in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione ha una destinazione urbanistica commerciale/residenziale.

L'attività esercitata dall'utilizzatore 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:

Costruzione originaria ante 1/09/1967

#### **4.2 – Conformità statica.**

Immobile ante 1967.

#### **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;

**Non risultano essere state effettuate modifiche agli impianti dal 1990 ad oggi e pertanto non sono stati forniti i certificati di conformità.**

#### **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 25/10/2010 codice 15146-026729/10 redatto dal certificatore Paolo Agudio accreditato Cened al n. 2518 valido sino al 25/10/2020.

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

Considerato che l'unità immobiliare oggetto della presente compravendita è intestata a persona fisica la compravendita non è soggetta a Reverse Charge.

## **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 occupato dalla Soc. Barba & Capelli s.a.s. in base a contratto di locazione stipulato con la parte venditrice in data 01/10/2008 e registrato presso l'agenzia dell'entrate ufficio di Milano 4 al n° 9526 serie 3.

Non è stata consegnata documentazione attestante la rinuncia al diritto di prelazione da parte dell'inquilino.

Non avendo il contratto di locazione non sappiamo se come prevedibile se aveva o meno il tacito rinnovo 6+6; o se è stata comunicata la disdetta nel 2014.

La presenza dell'arredamento da parrucchiere fa ipotizzare che il contratto è ancora in essere anche se le chiavi erano a disposizione del futuro utilizzatore.

### 5.3 – Servitù.

Dalla documentazione fornita si rileva la comproprietà insieme ai proprietari dei sub. 3,4,6 del servizio igienico e del corridoio posizionato sul retro del negozio

**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 "negozi" si ragguagliano in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. Di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
Negozio	29,00	1,00	29,00
Cantina	3,00	0,30	0,9
corridoio e bagno	4,00	0,50	2,00
<b>TOTALE</b>			<b>31,90</b>

### 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 (C/1: negozi e botteghe) spunta mediamente i seguenti valori (comprensivi del terreno di sedime e di pertinenza):

**min. €/mq 2.000,00; max. €/mq 2.400,00.**

**Si assume il valore di €/mq 2.200,00**

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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

$$\text{€/mq } 2.200,00 * \text{mq } 31.90 = \text{€ } 70.180,00$$

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

Posizione geografica	+1%
Posizione commerciale	+3%
Vetustà / Stato di manutenzione	-1%
Grado di finitura	-
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	+1%
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	-1%
Area esterna	-
Dimensioni	-

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

$$\text{€ } 70.180,00 * 1,03 = \text{€ } 72.285,40$$

### 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:

**€ 72.000,00**

(diconsi Euro settantaduemila/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.

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Si può con buona approssimazione ritenere che il **valore di pronto realizzo** sia costituito dal valore attuale di mercato meno le quote afferenti i soli valori positivi dei coefficienti di correzione sopra adottati.

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

$$€ 72.000,00 * 0,95 = € 68.400,00$$

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

### 6.5 – Valore di ricostruzione ai fini assicurativi

Il valore di ricostruzione dell'immobile viene assunto nell'80 % del valore attuale di mercato:

$$€ (0,80 * 72.000,00) = € 57.600,00$$

(diconsi cinquantasettemilaseicento/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:

$$V. N. = €/mq 1850,00 * 31.90 mq = € 59.015,00$$

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

### 6.7 – Scorporo del valore del terreno.

Considerato che le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono parte integrante di un edificio di ben più ampie dimensioni suddiviso su più livelli si ritiene congruo valutare l'incidenza del terreno al 20% del valore commerciale.

$$V_T = 72.000,00 * 20\% = € 14.400,00$$

### 6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

#### Foglio 488, Particella 113

Sub.	Cat.	Superficie mq	V.U. €/mq	Valore (€)
5	C/1	31.90	2.257,05	72.000,00



# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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.

Geom. Michele Ferrara

San Donato Milanese lì 11/02/2015