

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA
PER IMMOBILE FINITO
Committente: ALBA LEASING S.p.A. - MILANO
(aggiornamento del 12/12/2014)

Perizia tecnico-estimativa di:

una porzione di fabbricato sita nel Comune di Saronno in via Padre Luigi Sampietro n. 172 composta da:

- **un locale commerciale su due livelli adibiti al piano terra parte a bar/ristorante con annessi locali cucina e servizi e parte ad area ludica per intrattenimenti per feste e al piano primo a uffici ed annessa area esterna di pertinenza**
- **un abitazione del custode al piano primo di 2 locali con annessi servizi**

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

(il locale commerciale) sez. Sa fg. 19 particella 548 sub. 502
(abitazione) sez. Sa fg. 19 particella 548 sub. 2

Nella compravendita è altresì compresa la quota parte delle porzioni comuni identificate al sez. Sa fg. 19 particella 548 sub. 501

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 1.275.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *IMMOBILIARE BETA SRL*

Attività: *IMMOBILIARE*

Persone contattate: *Balestrucci Mirella tel. 393/9620168*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *SARCOM 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 27/11/2014 alle ore 10,00, alla presenza della sig.ra Balestrucci Mirella della società futura utilizzatrice, e dopo la verifica della documentazione presso gli uffici comunali effettuata in data 04/12/2014, 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 Saronno in via *Padre Luigi Sampietro* n. 172

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 commerciale , è ubicato al Piano Terra e primo, Scala - Interno - , Vani 7, Accessori 10, Ingressi 3.

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 residenziale , è ubicato al primo, Scala - Interno - , Vani 2, Accessori 3, Ingressi 1.

1.2 – Zona.

Il comune di Saronno è posizionato a sud del capoluogo di provincia ai confini con la provincia di Milano

Trattasi di un comune di 40.000 abitanti

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

La destinazione edilizia prevalente nella zona è industriale/commerciale

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.

Il territorio comunale è attraversato, nella zona occidentale, dall'  Autostrada A9 (Linate-Como Chiasso), direttamente collegata alla città tramite gli svincoli "Saronno" e "Origgio-Uboldo", e da diverse arterie a grande traffico, tra cui la  SP233 "Varesina" (da Milano a Varese) e la  SP527 "Bustese" verso Busto Arsizio e Monza.

La stazione di Saronno (FERROVIENORD) è un nodo fondamentale di interscambio della rete regionale (linee Saronno-Milano, Saronno-Laveno, Novara-Seregno, Saronno-Como), del Servizio ferroviario suburbano di Milano (Linea S1, Linea S3 e della prolungata Linea S9) e del Malpensa Express, gestiti da Trenord. La stazione ha un flusso di passeggeri in transito stimato tra le 18000 e le 20000 unità, per un totale annuo di circa 7 milioni di passeggeri all'anno. La città è inoltre dotata di una seconda stazione, la Saronno Sud, dedicata esclusivamente alle linee suburbane (S1, S3, S9).

La città di Saronno dispone di un'autostazione, a poca distanza dalla stazione ferroviaria, a servizio dei pullman di linea extraurbani e di una stazione dei taxi posta di fronte alla stazione. Il comune è inoltre servito da 5 linee di autobus urbani.

Nella zona sono presenti diversi posti auto

1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una buona fungibilità perché può essere adibito per diverse attività e può essere frazionato in due unità indipendenti

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione:

1994- ristr. 2012

Superficie sviluppata (commerciale):

Piano terra	mq	475
Piano primo (uffici)	mq	200
Piano primo abitazione	mq	70

Superficie area scoperta:

Area scoperta a verde	mq	160
Area scoperta a parcheggio	mq	480

Altezze interne:

piano terra	m	3,00 – 5,00
Uffici e abitazione	m	2,70 – 3,00

Si tratta di un fabbricato a pianta trapezoidale.

Le unità immobiliari sono composte da :

attività commerciale adibita al piano terra da bar/ristorante con annessa area ludica per l'organizzazione di feste per bambini e ragazzi, al piano primo adibito a uffici e sale ricreative. Completano l'unità immobiliare l'area esterna adibita a parcheggio e a verde.

Abitazione al piano primo composta da due locali con annessi servizi.

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: con tegoli prefabbricati in c.a.p.;

Tamponamenti: pannelli prefabbricati in cls alleggerito con finitura esterna in graniglia (sulla parte posteriore) e finita con facciata ventilata con finitura esterna in alluminio

Compartimentazioni interne: pareti in muratura

Serramenti esterni: serramenti in alluminio con vetrocamera

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

Pavimento/rivestimento: in ceramica

Impianto elettrico: con diversi quadri elettrici che gestiscono le varie zone e il collegamento alle prese e luci avviene parzialmente sottotraccia e nel controsoffitto

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

Impianto di climatizzazione: riscaldamento con caldaia centralizzata e riscaldamento a pavimento.

Impianto di condizionamento centralizzato

Nella parte commerciale è presente impianto di trattamento aria

Area esterna: il parcheggio è finito con autobloccanti in cls mentre l'area verde è completata a giardino

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 RILEVA la presenza di elementi in amianto .

1.7. Provenienza

l'immobile oggetto della presente valutazione risulta di proprietà della società venditrice in forza di atto di compravendita conseguente ad estinzione del

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 Saronno sez. Saronno Fg. 19, Mapp. 548(parte) come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Varese del 08/12/2014

2.2 - Catasto Fabbricati

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

sez. SA fg. 19 particella 548 sub. 502 categ. D/8 rendita € 9.498,00 via Padre Luigi Sampietro n.172 piano T-1.

sez. SA fg. 19 particella 548 sub. 2 categ. A/3 classe 3 vani 3 rendita € 255,65 via Padre Luigi Sampietro n.172 piano 1.

Lo stato dei luoghi corrisponde per consistenza, distribuzione interna e classamento alle planimetrie catastali.

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. 502 cat. D/8	9498,00 + 5%	50 + 20%	598.374,00
Sub.2 cat. A/3	255,65 + 5%	100 + 20%	32.211,90

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

3 – AGIBILITA'

In data 28/11/2014 è stata presentata la richiesta di agibilità completa di tutta la documentazione della porzione di fabbricato identificata con il sub 502.

Decorsi i termini per il silenzio assenso l'agibilità si intende attestata.

In data 11/12/2014 è stata presentata richiesta di agibilità completa di tutta la documentazione della porzione di fabbricato identificata con il sub 2.

Decorsi i termini per il silenzio assenso l'agibilità si intende attestata.

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 a destinazione industriale/ artigianale/ commerciale.

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 26/10/1994 pratica edilizia 54/94 per costruzione di capannone artigianale in via Sampietro
- Concessione edilizia del 03/06/1997 pratica edilizia 54/94 per variante per la realizzazione di capannone artigianale in via Sampietro
- Concessione edilizia del 14/09/1999 prot. 31923 prat. Ed. 163/99 per completamento delle opere di cui alla C.E. 54/94
- concessione edilizia in variante rilasciata il 02/03/2001 prot. 9312 pratica edilizia 163-1999 – variante n. 1 per cambio di destinazione d'uso da attività produttiva ad attività commerciale
- Dia del 03/07/2001 per modifiche interne e di facciata
- Concessione edilizia in variante rilasciata il 13/11/2001 prot. 45086 pratica edilizia 163-1999 variante n. 2 per formazione unità abitativa all'interno di capannone
- Dia del 31/07/2007 annullata dalla Sarcom con comunicazione presentata al comune in data 11/02/2008
- Dia del 11/02/2008 n. 15/2008 per realizzazione in muratura di separazione dell'ambiente adibito a deposito auto a delimitazione di uno spazio per le auto pronta consegna.
- Dia del 31/07/2008 variante alla Dia del 11/02/2008
- Dia del 29/12/2011 per demolizione e ricostruzione muri interni per integrazione servizi igienici
- Dia del 23/02/2012 per frazionamento e modifica della destinazione d'uso con esecuzione di opere edilizie

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.

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

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

- ✓ elettrico
- ✓ idricosanitario;

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

- impianti elettrici: sig. Della Valle Luca della ditta Delim Della Valle Luca con sede in Cairate rilasciato il 21/05/2012
- impianto idraulico: sig. Fragapane Armando della ditta Idrotermica Fragapane srl con sede in Lazzate , rilasciata il 23/04/2012
- impianto gas: sig. Fragapane Armando della ditta Idrotermica Fragapane srl con sede in Lazzate , rilasciata il 23/04/2012
- impianto aeraulico(per i ricambi d'aria zona giochi e bar): sig. Fragapane Armando della ditta Idrotermica Fragapane srl con sede in Lazzate , rilasciata il 23/04/2012
- Impianto idrotermosanitario (compreso appartamento): sig. Mariani Pogliani della ditta Idrotermosanitario Mariani Pogliani e c snc con sede in Origgio (Va) rilasciato il 28/01/2002
- Impianto elettrico (compreso appartamento): sig. Luigi Rossetti Gaetano della ditta G. Martini snc con sede in Solaro rilasciata il 06/11/2001

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)

Certificati energetici :

per il sub. 2 rilasciato il 04/05/2012 protocollo 12119-000697/12 valido sino al 04/05/2022 redatto dal certificatore Silvia De Marco accreditato al n. 1793.

per il sub. 502 rilasciato il 02/12/2014 protocollo 12119-001098/14 valido sino al 02/12/2024 redatto dal certificatore Silvia De Marco accreditato al n. 1793.

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

L'immobile risulta di proprietà della parte venditrice dal 2012 e nel corso di questi anni sono stati eseguiti lavori che richiedevano il rilascio di provvedimenti comunali.

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 società *La nuvola snc di Balestrucci Mirella e Andrea* in forza di contratto di affitto stipulato il 28/12/2011 con decorrenza dal 10/01/2012 al 09/01/2018 per un canone di € 80.000,00 annui.

La società Nuvola snc è collegata con la società cliente e continuerà a utilizzare l'immobile in sub_locazione anche dopo l'acquisizione.

5.3 – Servitù.

In base agli accordi con la perta venditrice occorre inserire in atto:

- servitù di passo pedonale e impiantistico attraverso il cortile di levante per il raggiungimento del locale contatori gas, enel e acqua posizionato sull'area verde oggetto di compravendita
- servitù di passo pedonale e impiantistico attraverso il cortile di levante per il raggiungimento del locale centrale termica comune.
- servitù di passo pedonale e impiantistico attraverso il cortile di levante per il raggiungimento del quadro elettrico generale
- servitù di passo pedonale attraverso il tetto piano per il raggiungimento delle apparecchiature impiantistiche relative al raffrescamento del circuito comune dell'impianto termico.

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.

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 – Raggiungimento delle superfici

Al fine di unificare i valori delle singole destinazioni alla sola categoria "Edifici commerciali" si raggiungono in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
Piano terra negozio	475	1,00	475
Piano primo uffici	200	1,00	200
Area esterna parcheggio	480	0,10	48
Area a verde	160	0,03	4,8
TOTALE			727,8

Considerato che l'abitazione pur essendo pertinenziale ha un preciso collocamento sul mercato si ritiene corretto valutarla a parte

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
Abitazione piano primo	70	1,00	70

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:

commerciale :min. €/mq 1.200,00; max. €/mq 1750,00; si assume il valore di €/mq 1.475,00

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

abitazione: min. €/mq 1.000,00; max. €/mq 1450,00; si assume il valore di €/mq 1.225,00

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

€/mq 1475,00 * mq 727,80 =	€ 1.073.505,00
€/mq 1225,00 * mq 70 =	€ 85.750,00
Totale	€ 1.159.255,00

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	+1%
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-1%
Impianti interni / esterni	+ 1 %
Area esterna	+ 2%
Dimensioni	+ 1%

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

$$\text{€ } 1.159.255,00 * 1,10 = \text{€ } 1.275.180,50$$

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 1.275180,50



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Ricavi lordi per affitti	80.000,00
Spese ordinarie ed altri oneri, 20 %	- 16.000,00
Reddito netto	64.000,00
Reddito netto percentuale	5%

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

€ 1.275.000,00

(diconsi Euro unmilione duecento settantacinquemila/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:

$$€ 1.275.000,00 * 0,90 = € 1.147.500,00$$

arrotondato in

€ 1.150.000,00

(diconsi Euro unmilione centocinquanta mila/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.

$$€ (0,70 * 1.275.000,00) = € 892.500,00$$

(diconsi ottocentonovantadue milacinquecento/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:

$$V. N. negozio = \text{€/mq } 1.475,00 * 727,80 \text{ mq} = \text{€ } 1.073.505,00$$

$$V. N. abitazione = \text{€/mq } 551,00 * 70 \text{ mq} = \text{€ } 38.570,00$$

Il Valore Normale è inferiore 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 commerciali della zona:

$$V_T = \text{€/mq } 340,00 * 1115 \text{ mq} = \text{€ } 379.100,00$$

pari al **29,73 %** 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:

sez. Sa Foglio 19 , PART. 748

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
502	D/8	727,80	1.622,29	1.180.700,00
2	A/3	70	1.347,14	94.300,00

* * * * *

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 12/12/2014

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

