

RAPPORTO DI VISITA FINALE PER FINE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE

Committente: ALBA LEASING S.p.A. - MILANO

Verifica di congruità tecnico-economica tra le opere realizzate, i progetti approvati ed i contratti d'appalto e/o fornitura stipulati, ed analisi di conformità dei lavori eseguiti con le autorizzazioni edilizie e le vigenti normative di legge.

Relazione di Perizia di:

una porzione di fabbricato sito nel comune di Monza in via G.B. Vicon. 7
composto da negozio al piano con annessi servizi e vano cantina al piano
seminterrato,

il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:
Fg. 84, part. 57, sub. 8

* * * * *

Operazione

Contratto n° 1039223. Immobile sito in Monza in via G.B. Vico n. 7.

Prezzo di acquisto dell'immobile: € 90.000,00

Importo complessivo deliberato per le opere: € 36.500,00

Utilizzatore

Ragione o denominazione sociale: Le Plaisir s.a.s. di Pristerà Katia & C.,

Attività: centro estetico

Persone contattate: Sig.ra Pristerà Katia cell. 335/8721416 –

* * * * *

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 31/03/2013 alle ore 12.00 alla presenza della Sig.ra Pristierà Katia, e dopo la verifica della documentazione integrativa, 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 Monza, via G.B. Vico n. 7, CAP 20900.

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 e seminterrato, Vani 4, Accessori 3, Ingressi 1.

1.2 – Zona.

Il comune di Monza è posizionato a nord est, di Milano.

Trattasi di un comune di circa 122.750 abitanti.

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

La destinazione edilizia prevalente è di tipo residenziale.

La zona è di sufficiente pregio, l'arredo urbano è completato, e risulta essere ben servita da mezzi e pubblici servizi.

1.3 - Collegamento viario

La zona è servita da buona viabilità ordinaria.

Risultano facilmente raggiungibili la strada statale 36, la A52 (Tangenziale Nord di Milano) e la A4.

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani e interurbani e la stazione ferroviaria di Monza.

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una buona fungibilità perché dotata di accesso indipendente può essere adibita ad altra attività commerciale e/o direzionale.

La posizione geografica e la vicinanza ad importanti reti viarie urbane (via Borgazzi e via Marsala) ed extraurbane (Tangenziale Nord di Milano ed autostrada A4) ed alla stazione ferroviaria rendono l'immobile commercialmente appetibile.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione:

ante '67

Superficie sviluppata (commerciale):

Negozi con annessi locali accessori	mq	43,50 mq
Servizio igienico	mq	2,80 mq
Cantina	mq	11,40 mq

<i>Totale superficie commerciale</i>	mq	57,70
--------------------------------------	----------	-------

Altezze interne:

Negozi con annessi locali accessori	m	3.35
Servizio igienico	m	3.35
Cantina	m	2.10

Si tratta di una porzione di fabbricato a pianta rettangolare con dimensioni esterne di m 7,70*6,60, adibito a negozio, con salone e con annessi vani accessori e servizio igienico accessibile da corridoio condominiale. Completa l'unità immobiliare una cantina al piano seminterrato.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Struttura portante: muratura portante;

solai in laterocemento;

Copertura: a falde in laterocemento;

Tamponamenti: murature in forati con finitura esterna intonaca e tinteggiata ed interna finita a gesso e tinteggiata;

Compartimentazioni interne: forati di laterizio intonacati, finiti a gesso e tinteggiati;

Serramenti esterni: ingresso e vetrina con telai di alluminio a taglio termico e vetri camera, serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e inferriate di protezione

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

Pavimento/rivestimento: pavimento in laminato;

Altro: controsoffitto in cartongesso

Impianto elettrico: con quadro di distribuzione e impianto luci e prese separato con luci incassate nel controsoffitto

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di buona qualità , l'acqua calda sanitaria viene prodotta da boiler elettrico

Impianto di climatizzazione: l'immobile è dotato di impianto di raffrescamento con pompa di calore, con motore sull'esterno e fan coils a soffitto.

Allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche: sono attivi gli allacciamenti ENEL, acqua, gas, fognatura e telefono;

I materiali utilizzati per le finiture dell'immobile sono di ottima qualità.

Le opere al momento del sopralluogo risultano completamente ultimate

2 - CONFORMITA' CATASTALE

2.1 - Catasto Terreni

L'immobile oggetto di perizia insiste sul terreno di cui al Catasto Terreni del Comune di Monza, Fg. 84, Mapp. 57, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano il 10.12.2012.

2.2 - Catasto Fabbricati

La porzione di fabbricato oggetto di perizia è censito al Catasto Fabbricati di Monza al:

Fg. 84, particella .57, sub. 8, Cat. C/1, classe 8, Consistenza 37 mq, Rendita € 1.452,28, via Giovan Battista Vico n. 7 piano T-S1

come risulta da planimetria di u.i.u. compilata a firma del Arch. Mauri Monica , iscritto all'Albo dei architetti di Monza e Brianza al n. 1022, depositata il 14/03/2014 prot. MI0124631

Lo stato dei luoghi è conforme per distribuzione interna, consistenza e classamento alla pratica catastale depositata

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. 8 - C/1	1452,28 + 5%	34 + 20%	62.215,68

Tale valore risulta inferiore all'importo di compravendita previsto.

3 – AGIBILITA'.

Il fabbricato di cui fa parte l'u.i. oggetto di perizia è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967. Successivamente non sono mai stati rilasciati ulteriori provvedimenti comunali, tali per cui si fosse reso necessario il rilascio del certificato di agibilità.

4 – SISTEMA DELLE CONFORMITA'.

4.1 – Conformità urbanistica ed edilizia.

4.1.1 - Destinazione urbanistica dell'area. Attività

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 di cui fa parte l'u.i. oggetto di perizia è stato edificato anteriormente al 1 settembre 1967.

Per le opere oggetto di valutazione risulta essere stata presentata :

- Comunicazione di inizio attività edilizia (C.I.A.) del 06/11/2013 n. 578/13 per opere di manutenzione straordinaria per realizzazione centro estetico.
- Comunicazione di collaudo finale depositata in data 17/03/2014

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria allegata ed è pertanto attestata la conformità edilizia

4.2 – Conformità statica.

Dalla documentazione fornita l'immobile oggetto di perizia risulta essere realizzato anteriormente al 1 settembre 1967 e successivamente non sono state eseguite opere che richiedevano il rilascio del nuovo certificato.

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

Sono state rilasciate le attestazioni di conformità ai sensi della legge 46/90 per i seguenti impianti:

Impianto idrico sanitario e riscaldamento con pompa di calore : sig. Medori Gianfranco della omonima ditta con sede in Muggiò , rilasciata in data 13/03/2014

Impianto elettrico: sig. Liva Amedeo della ditta Elettroimpianti srl con sede in Pieve Emanuele, rilasciata il 12/03/2014

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)

Con gli ultimi lavori è stato aggiunto un impianto di riscaldamento e pertanto si rende necessaria la presentazione di un' Attestazione di prestazione energetica.

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non risultano esserci in atto convenzioni urbanistiche.

5.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla parte cliente

5.3 – Servitù.

Dalla documentazione fornita non si rilevano servitù attive o passive a carico dell'immobile oggetto della perizia.

6 - CONGRUITA' TECNICO-ECONOMICA

6.1 – Congruità della spesa.

Al fine di verificare la congruità tecnico-economica tra le opere realizzate, i progetti approvati ed i contratti d'appalto e/o fornitura stipulati il sottoscritto ha provveduto ad eseguire una verifica dimensionale generale ed un'accurata ispezione per il controllo qualitativo, quantitativo e funzionale delle opere e forniture riportate nelle fatture

I lavori sono stati eseguiti secondo le buone regole dell'arte adottando idonei materiali e competenti magisteri. Lavori e forniture corrispondono per qualità, esecuzione e quantità ai valori riportati nelle fatture delle Imprese esecutrici.

La parte acquirente ha fornito le seguenti fatture:



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

tipo di opere	fornitore	estremi fattura	importo
edili ,idrauliche e elettriche	EDIL OPUS	86/13 DEL 17/12/2013	5.000,00
		03/14 DEL 23/01/2014	10.000,00
		10/14 DEL 25/02/2014	6.000,00
		20/14 DEL 27/03/2014	7.600,00
serramenti esterni	MATIC SERRAMENTI	55/2013 DEL 31/12/2013	1.350,00
		04/2014 DEL 09/02/2014	1.750,00
		11/2014 DEL 20/03/2014	850,08
fornitura ceramiche	CERAMICHE FRATTINI	3 DEL 24/01/2014	1.393,99
tinteggiature	DAMO DI ACQUATI DAVIDE	2 DEL 10/03/2014	3.000,00
progettista e D.L.	arch. MONICA MAURI	16 DEL 20/12/2013	900,00
		6 DEL 21/03/2014	1.300,00
sicurezza cantieri	geom. GIANMARIO MAURI	16/2014 DEL 24/03/2014	600,00
		TOTALE	39.744,07

Considerata la consistenza delle opere eseguite e le caratteristiche tipologiche delle stesse, tenuti in considerazione i costi di costruzione medi di mercato nella zona di riferimento, il sottoscritto giudica l'importo di spesa sostenuto dal Cliente **congruo** dal punto di vista tecnico-economico per le opere cui si riferisce.

6.2 – Valore di mercato dell'immobile.

Il valore unitario sul libero mercato dell'immobile oggetto di stima, viste le quotazioni correnti in zona, intorno a 2.500,00 Euro/mq. Il valore di mercato dell'immobile sarebbe pertanto:

$$\text{€/mq } 2500,00 * \text{mq } 49 = \text{€ } 122.500,00$$

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, visto l'attuale andamento del mercato immobiliare, soprattutto per le attività commerciali, il **valore di pronto realizzo** sia costituito dalla riduzione del 10% del valore attuale di mercato.

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

$$€ 122.500,00 * 0,90 = € 110.250,00$$

6.4 – Valore di ricostruzione ai fini assicurativi.

Il valore di ricostruzione dell'immobile viene assunto nell'75 % del valore attuale di mercato:

$$€ (0,75 * 122.500,00) = € 91.875,00$$

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 il Valore Normale dell'immobile, sulla base delle quotazioni più recenti (2° semestre 2013) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

Categoria Catastale C/1	Superficie catastale mq 49
Provincia:	MONZA
Comune:	MONZA
Zona Omogenea:	centrale zona B3 microzona 5
Destinazione:	commerciale
Tipologia Edilizia:	negozio
Stato Conservativo:	Normale
Valore OMI min.:	1.650,00 € / mq
Valore OMI max.:	2.250,00 € / mq
Valore Normale Unitario:	1.950,00 € / mq
Valore Normale	19 x 1950,00 = 37.050 €

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

6.6 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
8	c/1	49	2.500,00	122.500,00

7 - CONCLUSIONI

Il sottoscritto perito, esaminati gli atti tecnici ed amministrativi, tenute presenti le leggi e le normative in materia di edilizia, prevenzione e controlli che regolano attualmente l'attività edificatoria d'iniziativa privata, accerta e dichiara che i lavori di ristrutturazione del negozio in Monza, sono conformi alle vigenti prescrizioni edilizie e normative.

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

San Donato Milanese 10/04/2014

Geom Michele Ferrara

