

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

Perizia tecnico-estimativa di:

una porzione di fabbricato sito nel comune di Milano in via Monte San Genesio 4 e composto da un laboratorio con annessi uffici e servizi posti al piano rialzato, il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:

Fg.136 Part.302 Sub.704

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 102.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: GESUITA ALESSANDRO

Persone contattate: AVV. GIOSUE' LEOCATA – CELL. 3332118960

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: SVILUPPO IMMOBILIARE S.A.S. DI GIOVANNELLI MASSIMILIANO

* * * * *

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 28/07/2015 alle ore 12:00, alla presenza del Sig. Gesuita Alessandro della parte 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, via Monte San Genesio n. 4 CAP 20161

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 laboratorio, è ubicato al piano rialzato, Scala ed Interno Unici, Vani 2, Accessori 2, Ingresso 2.

1.2 – Zona.

L'immobile oggetto di perizia è posizionato a nord della città, in una zona semiperiferica del comune di appartenenza.

La destinazione edilizia prevalente è residenziale e commerciale.

La zona è di buon pregio e 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.

Risultano facilmente raggiungibili la circonvallazione esterna di Milano e l'importante asse viario interno di Viale Zara.

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani e interurbani con frequenza regolare e la stazione metropolitana di Maciacchini (linea gialla).

Nella zona sono presenti diversi posti auto a pagamento o destinati ai residenti.

1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una sufficiente fungibilità in quanto la distribuzione interna, permette il frazionamento in due unità di minori dimensioni e l'uso (previo pagamento degli oneri) come direzionale e/o residenziale, mentre la collocazione al piano rialzato sfavorisce la possibilità di insediare diverse attività lavorative a meno che non si tratti di laboratori di informatica e /o studi fotografici (molto presenti nella zona)

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: ante '67

Superficie sviluppata (commerciale):

Laboratorio con annessi servizi	mq	76
---------------------------------	----	----

Altezze interne:

laboratorio	m	3,00
-------------	---	------

Si tratta di una porzione di fabbricato adibita a laboratorio con annessi servizi posta al piano rialzato.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Struttura portante: travi e pilastri gettati in opera

Copertura: piana in laterocemento con finitura superficiale con guaina catramata

Tamponamenti: in muratura con intonaco verniciato

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Compartimentazioni interne: pareti in muratura intonacate e verniciate

Serramenti esterni: porte di ingresso blindate con finitura in legno, i serramenti sono in alluminio

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

Pavimento/rivestimento: in gres nel laboratorio e ufficio in ceramica nei bagni

Impianto elettrico: del tipo civile con quadro elettrico collegato al contatore e rete di distribuzione impianto luci e prese sottotraccia

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale.

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da caldaia a tenuta stagna posta nel laboratorio

Impianto di climatizzazione: caldaia con impianto a collettori e radiatori in acciaio

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 si evidenzia/non si evidenzia la presenza visibile di elementi in amianto.

1.7. Provenienza

Attualmente la Soc. venditrice risulta proprietaria in forza di atto notaio Marsala Antonio stipulato in data 14/10/2014 rep. 31962/13798

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. 136, Mapp. 302*, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano in data 03/08/2015

2.2 - Catasto Fabbricati

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è censita al catasto fabbricati del suddetto comune come segue:

Fg. 136 particella 302 sub. 704 z.c. 2 categoria C/3 classe 9 consistenza 72 mq. Rendita € 293,76

La planimetria catastale rispecchia per distribuzione interna, consistenza e classamento lo stato dei luoghi .

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 302 sub. 704 (C/3)	293.76 + 5%	100 + 20%	37.013,76

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

3 – AGIBILITA'

L'immobile è stato realizzato prima del 1/09/1967 e successivamente sono state realizzate solo opere interne che non richiedevano (in base alle disposizioni del comune di Milano) 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

L'area su cui insiste il fabbricato è compresa dal pgt parte nel "tessuto urbano consolidato e parte nel Tessuto urbano di recente formazione"

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 prima del 01/09/1967 e successivamente sono stati presentati i seguenti titoli abilitativi:

- Scia del 18/12/2014 pg. 770725/2014 prog. 22874/2014 per rimozione scala e montacarichi di collegamento tra i due piani . formazione vespaio al piano seminterrato e apertura di n. 3 lucernai in copertura
- Fine lavori Scia del 25/03/2015 pg. 179259/2015
- Cial del 26/03/2015 pg 182382/2015 per frazionamento del laboratorio esistente in tre unità senza modifica di destinazione d'uso

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.

Le parti non sono in possesso del certificato statico dell'edificio che risulta realizzato prima del 1967. Successivamente non sono state eseguite opere che richiedevano il rilascio del nuovo collaudo statico.

Si evidenzia che da sopralluogo **non sono** state riscontrate anomalie alle strutture (quali crepe o fessurazioni) che possano far pensare a problemi strutturali dell'edificio.

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:

Attualmente sono in corso di rilascio le certificazione da parte dei fornitori.

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 28/04/2015 codice identificativo 15146-012113/15 valido sino al 28/04/2025 dal certificatore Luca Pieracci accreditato al n. 14240

Il Venditore/Utilizzatore ha garantito la disponibilità dell'attestazione di qualificazione energetica al momento del rogito.

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

Dalla documentazione fornita si evidenzia, per quanto di competenza, che la vendita non può essere assoggettata a reverse charge perché trattasi di immobile ultimato e trasferito dal costruttore prima dei 5 anni.

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non si rilevano convenzioni in essere

5.2 – Situazione locativa.

L'immobile era occupato da materiale del venditore che sarà liberato al momento del rogito

5.3 – Servitù.

Dal titolo di provenienza si evidenzia che:

- La porzione di immobile in oggetto di valutazione concorrerà con le altre porzioni del fabbricato ha in comune con il fabbricato di via Monte san Genesio 4 il servizio di acqua potabile, di illuminazione, di pulizia del cortile e di raccolta delle immondizie e concorrerà alle spese relative nonché a quelle di amministrazione per 22/1000
- Il lastrico solare è rimasto di proprietà della dante causa dell'attuale parte venditrice.
- Il fabbricato dei cui la porzione oggetto della presente relazione è parte integrante è gravata servitù altius non tollendi (servitù di non costruire oltre una certa altezza)
- Il fabbricato dei cui la porzione oggetto della presente relazione risulta essere un fondo intercluso e quindi ha una servitù di passo pedonale attraverso il cortile del condominio del fabbricato di via Monte San Genesio 4

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.

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.
laboratorio	76	1,00	76

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 :

min. €/mq 1.200,00; max. €/mq 1.700,00.

Si assume il valore di €/mq 1.450,00

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

$$\text{€/mq 1.450,00} * \text{mq 76} = \text{€ 110.200,00}$$

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

Posizione geografica	-
Posizione commerciale	- 1 %
Vetustà / Stato di manutenzione	+3%
Grado di finitura	+ 3 %
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	- 3 %
Condominialità	- 1%
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	+ 1 %
Area esterna	-10%
Dimensioni	-

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

$$€ 110.200,00 * 0.92 = € 101.384,00$$

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

€ 101.000,00

(diconsi Euro centounmila/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 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:

$$€ 101.000,00 * 0,93 = € 93.930,00$$

arrotondato in

€ 94.000,00

(diconsi Euro novantaquattromila/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'80 % del valore attuale di mercato:

$$€ (0,80 * 101.000,00) = € 80.800,00$$

(diconsi ottantamilaottocento/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 2014) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

$$V. N. = \text{€/mq } 1.000,00 * 76 \text{ mq} = \text{€ } 76.000,00$$

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

6.7 – Scorporo del valore del terreno.

Trattandosi di un immobile privo di area esterna ed inserito all'interno di un edificio su più livelli e di ben più ampie dimensioni si ritiene che il valore dell'area di sedime sia quantificabile al 25% del valore commerciale

$$V_T = 101.000,00 \text{ €} \times 25\% = \text{€ } 25.250,00$$

6.8 – 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
704	C/3	76	1.328,95	101.000,00

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

Geom. Michele Ferrara

San Donato Milanese lì 04/08/2015

