

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

Perizia tecnico-estimativa di:

porzione di fabbricato al piano terra composto da capannone industriale con annessi servizi sito nel comune di Cinisello Balsamo via Monfalcone 15. Il tutto identificato catastalmente al catasto fabbricati del suddetto comune al fg.43 particella 528 sub7

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 565.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *FUTURO IMMOBILIARE SRL*

Attività: *immobiliare*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *SEPAF 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 17/07/2015 alle ore 10.30, alla presenza del Solagni 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 Cinisello Balsamo, via Monfalcone n15 CAP 20092

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 produttivo, è ubicato al Piano Terra Scala ed Interno Unici, Vani 2 , Accessori 5, Ingressi 2 .

1.2 – Zona.

Il comune di Cinisello Balsamo è posizionato a nord del capoluogo di provincia

Trattasi di un comune di 75.000 abitanti

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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

La destinazione edilizia prevalente è industriale, commerciale

La zona è di discreto pregio; l'arredo urbano è completato.

Nel raggio di 500 m 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 nord

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/interurbani con frequenza regolare

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

1.4 - Fungibilità.

L'immobile presenta una buona, fungibilità perché risulta possibile frazionarlo e una parte può essere destinata a commerciale

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 1989

Superficie sviluppata (commerciale):

capannone piano terra	mq	626
-----------------------	----	-----

Altezze interne:

Zona produttiva	m	9,00
-----------------	---	------

Uffici, mensa, servizi, laboratori al PT	m	2,90÷4,50
--	---	-----------

Uffici al P1°	m	3,05
---------------	---	------

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare composto da una zona commerciale su fronte strada e una parte posteriore adibita a magazzino

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Struttura portante: prefabbricata con pilastri e travi in c.a.;

Copertura: del solaio in predalles

Tamponamenti: pannelli prefabbricati in cls alleggerito;

Compartimentazioni interne: pareti in muratura, nel magazzino son presenti alcune compartimentazioni in pareti mobili **non** a tutta altezza.

Serramenti esterni: in alluminio e vetro;

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

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Pavimento/rivestimento: cls liscio finito a spolvero di quarzo;

Impianto elettrico: Nell'immobile è presente un impianto luci e prese sezionato per vari ambienti

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di scarsa qualità

Impianto di climatizzazione: impianto di riscaldamento con centrale termica e caldaia a metano

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.

Il cliente ha comunque esposto l'intenzione di collegare l'immobile oggetto della presente acquisizione con l'unità immobiliare adiacente per ampliare la parte commerciale e la parte magazzino. Considerato il livello di finitura della parte commerciale il cliente dovrà effettuare un discreto investimento per la sistemazione dell'impianto elettrico, riscaldamento, condizionamento, controsoffittatura e distributiva interna almeno per la parte commerciale

Al momento non risulta essere stato predisposto un progetto e/ o predisposto un computo metrico estimativo.

3

1.6. Amianto

Dal sopralluogo nonché dalla documentazione esaminata non si evidenzia la presenza visibile di elementi in amianto,

1.7. Provenienza

Attualmente l'immobile risulta intestato a Sardaleasing per incorporazione nel 2014 della società Abf Lasing spa con ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/06/2014 Repertorio n.: 48521 Rogante: CARRIERI Cosimo Sede in SASSARI Registrazione: UU Sede: SASSARI n: 4134 del 24/06/2014

La società ABF Leasing spa aveva acquisito l'immobile con atto notaio Caranci in data 20/12/2006 reg. a Reggio Emilia il 04/01/2007 al n. 223 serie 1T e trascritto alla conservatoria Milano 2 il 15/01/2007 ai nn.69013648

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 Cinisello Balsamo, *Fg. 43 particella 528*, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano in data 15/07/2015.

2.2 - Catasto Fabbricati

L'immobile oggetto della presente relazione risulta censito al catasto fabbricati del comune di Cinisello Balsamo come segue:

Foglio 43 Particella 528 Sub 7 Categoria D/7 Rendita Euro 2.923,15

Indirizzo VIA MASSIMO GORKI piano: T;

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

La planimetria catastale corrisponde per classamento e consistenza allo stato dei luoghi, si evidenzia la presenza di una parete divisoria nella zona magazzino per delimitare la centrale termica.

Tenuto che questa lieve difformità non incide sul classamento si ritiene per quanto di competenza di attestare la presenza della 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. 7 categ. D/7	2923,15 + 5%	50 + 20%	184.158,450

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

4

3 - AGIBILITA'

In Data 31/07/2000 con prot. 32244 è stata presentata la richiesta di agibilità completa di tutti gli allegati.

Esaminata la documentazione fornita si attesta la presenza del certificato di agibilità per avvenuta maturazione del silenzio e assenso

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

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cinisello Balsamo il 22/06/2015 il terreno su cui sorge l'edificio di cui trattasi è inserito nel P.G.T. all'Interno dei Tessuti Consolidati produttivi

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:

- concessione edilizia n. 437/88 del 09/03/1989 per costruzione di nuovi edifici, sopralzi e ristrutturazioni ad uso industriale con uffici ed esposizioni
- concessione edilizia in variante del 03/07/1990
- concessione edilizia in variante del 05/07/1991
- Concessione edilizia in sanatoria n. 531/95 prot. 13358 del 17/06/1998 per cambio di destinazione d'uso da laboratorio a ufficio
- Concessione edilizia in sanatoria n. 532/95 prot. 13359 del 18/06/1998 per cambio di destinazione d'uso da laboratorio a ufficio
- Concessione edilizia in sanatoria n. 533/95 del 26/06/2007 per cambio di destinazione d'uso da laboratorio a ufficio e ampliamento uffici

Lo stato di fatto in cui è stato riscontrato l'immobile al momento del sopralluogo è sostanzialmente conforme agli elaborati di progetto approvati. Fa eccezione la mancanza nel provvedimento comunale della parete di delimitazione della centrale termica nella zona magazzino.

Tenuto presente che il cliente intende presentare una pratica per adeguare l'immobile alla sua attività e aprire una porta di collegamento con l'immobile adiacente di sua proprietà si attesta, per quanto di competenza, la regolarità edilizia invitando per evitare problematiche al momento del riscatto finale la società cliente a sottoscrivere un'impegnativa per la regolarizzazione entro tre mesi dall'acquisto.

5

4.2 – Conformità statica.

Non sono stati consegnati documenti inerenti alla conformità statica, però preso atto della lettera di richiesta documenti emessa dal Comune nel 2011 possiamo ritenere che il documento di collaudo è correttamente inserito nella pratica edilizia.

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

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

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

Non sono stati consegnati i documenti di conformità degli impianti. Occorre tener presente che il cliente vorrà eseguire delle modifiche all'immobile e che effettuerà anche dei nuovi lavori sugli impianti

4.4 - Attestazione di conformità energetica (D.Lgs. 19.8.2005 n. 192, come modificato dal D.Lgs. 29.12.2006 n. 311)

Per l'immobile oggetto della presente relazione sono stati rilasciati i seguenti attestati di prestazione energetica:

- codice identificativo 15077-000715/15 del 13/07/2015 redatto dal certificatore Marco Giuseppe Angelo Brioschi accreditato Cened n.3700 valido fino al 13/07/2025
- codice identificativo 15077-000716/15 del 13/07/2015 redatto dal certificatore Marco Giuseppe Angelo Brioschi accreditato Cened n.3700 valido fino al 13/07/2025

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

Considerato che l'immobile sarà oggetto di riscatto da operazione di leasing prima della presente acquisizione si ritiene che non ci siano i presupposti per l'applicazione della reversione contabile dell' iva.

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita e dal titolo di provenienza si evidenzia che non sussistono convenzioni in essere con il comune.

Si evidenziano dal titolo di provenienza dei vincoli non edificandi e delle servitù ad uso pubblico a favore del comune di Cinisello Balsamo relative a tutto il complesso e all'area antistante destinata a parcheggio comunale

5.2 – Situazione locativa.

L'immobile al momento del sopralluogo risultava libero da persone o cose , la società cliente ha già espresso la volontà di sub locare l'immobile alla società Miar srl

5.3 – Servitù.

Dalla documentazione fornita non si evidenzia la presenza di servitù ad eccezione di quelle condominiali

Allo stato attuale non sono stati individuati elementi che limitino la commerciabilità dell'immobile oggetto di perizia.

Si evidenzia che nella compravendita sono comprese le quote di spettanza delle proprietà comuni condominiali.

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 "Edifici industriali con uffici e servizi" si raggiungono in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
Capannone	626	1,00	626

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 (D/7: Edifici industriali con servizi) spunta mediamente i seguenti valori (comprensivi del terreno di sedime e di pertinenza):

min. €/mq 850,00; max. €/mq 950,00.

Si assume il valore di €/mq 900,00

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

$$\text{€/mq } 900,00 * \text{mq } 626 = \text{€ } 563.400,00$$

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

Posizione geografica	+ 2 %
Posizione commerciale	+1 %
Vetustà / Stato di manutenzione	-3 %
Grado di finitura	-
Servizi a rete	-

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	+ 1 %
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	+1 %
Area esterna	- 5 %
Dimensioni	-

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

$$\text{€ } 563.400,00 * 0,97 = \text{€ } 546.498,00$$

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

€ 545.000,00

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

8

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 il 10%

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

$$\text{€ } 545.000,00 * 0,90 = \text{€ } 490.500,00$$

arrotondato in

€ 490.000,00

(diconsi Euro quattrocentonovantamila/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 :

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

€ (0,80 x 545.000,00) = € 436.000,00

(diconsi quattrocototrentaseimila/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. = €/mq 700,00 * 626 mq = € 438.200,00

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

6.7 – Scorpo del valore del terreno.

Considerato che l'immobile oggetto della presente relazione è parte integrante di un complesso immobiliare di ben più ampie dimensioni ed è distribuito su più livelli e che non ha area esterna di pertinenza si ritiene congruo calcolare il valore del terreno al 30% del valore commerciale

V_T = € 545.000,00 x 30% = € 163.500,00

6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

Foglio 43, Mapp. 528

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
7	D/7	626	870.60	545.000,00

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 30/07/2015





ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI





ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI





ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI





ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI





ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

