

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

Aggiornamento del 03/09/2014

Perizia tecnico-estimativa di:

un appartamento sito nel Comune di Milano in Corso Sempione n. 21 al piano primo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.

**Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto comune come segue:
fg.306 particella 223 sub. 715**

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 236.500,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *FRATELLI ROCCA S.A.S. DI ROCCA DANIELE E C.*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *DOMUS DA VINCI SRL*

Persone contattate: *DAVIDE DANA TEL 335/6634007*

* * * * *

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 11/08/2014 alle ore 9.00 alla presenza della signora Patanè della società venditrice, e dopo la verifica della documentazione ricevuta il 03/09/2014, 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 Milano, Corso Sempione n. 21
CAP 20145

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 residenziale, è ubicato al Piano Primo, Scala ed Interno Unici, Vani 2, Accessori 1, ingressi 1.

1.2 – Zona.

L'immobile è posizionato in una zona semicentrale nei pressi dell'arco della pace e parco Sempione.

La destinazione edilizia prevalente è residenziale

La zona è di buon pregio, 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 e la tangenziale nord con l'innesto autostrade A/8 e A/4

Nella zona sono presenti servizi autobus urbani con frequenza regolare

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una discreta fungibilità perché è posizionato in una zona appetibile dal punto di vista commerciale e può anche essere trasformato in ufficio.

Ne penalizzano la commerciabilità la mancanza della cantina e/o del box.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 1953

Ristrutturazione appartamento 2013

Superficie sviluppata (commerciale):

appartamento	mq	39
balcone	mq	3.35

Altezze interne:

appartamento	m	2.80
--------------	---	------

Trattasi di una porzione di fabbricato al piano primo composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura, camera e bagno.

Dal soggiorno si accede al balcone

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Struttura portante: muratura e cemento armato

Copertura: tetto piano con terrazza praticabile.

Tamponamenti: muratura esterna con finitura in klinker sulla facciata principale e finitura ad intonaco verniciato sulla facciata del cortile

Compartimentazioni interne: pareti divisorio interne in muratura con finitura a gesso e verniciatura

Serramenti esterni: porta di ingresso del tipo blindata con finitura in legno, le finestre sono in pvc con vetrocamera con avvolgibile in pvc dotato di apertura e chiusura a comando elettrico

Serramenti interni: le porte interne sono in legno laccato bianco

Pavimento/rivestimento: il pavimento di tutti i locali è in parquet, il rivestimento del bagno è in ceramica.

Altro: le parti comuni dell'edificio presentano pavimentazione in marmo con pareti rivestite parte in marmo e parte in legno.

Il condominio è dotato di servizio di portineria

Impianto elettrico: del tipo civile completamente sottotraccia composto da quadro elettrico di distribuzione sezionato tra prese, prese elettrodomestici e luci dotato di salvavita.

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di ottima qualità l'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno elettrico posizionato nel controsoffitto del bagno;

Impianto di climatizzazione: riscaldamento centralizzato con serpentina a pavimento, aria condizionata con unità esterna e split a parete all'interno dei locali.

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.

1.7. Provenienza

Attualmente la Soc. venditrice risulta proprietaria dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia in forza di atto di vendita a rogito notaio Barbara Leo

stipulato in data 25/03/2013 rep 99545/11145 registrato a Busto Arsizio il 11/04/2013 al n. 1731 serie 1T trascritto a Milano 1 il 12/04/2013 ai nn.18784/13705

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. 306, *particella* 223, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano il 20/08/2014

2.2 - Catasto Fabbricati

L'immobile oggetto di valutazione risulta identificato al catasto fabbricato del Comune di Milano come segue:

fg. 306 *particella* 223 sub. 715 z.c. 2 categ A/3 cl. 5 consistenza 2,5 vani Rendita € 400,25 Corso Sempione n. 21 piano 1

la planimetria catastale risulta corrispondente per consistenza, distribuzione interna e classamento allo stato dei luoghi e pertanto si Attesta 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. 715 (A/3)	400,25 + 5%	100 + 20%	50.431,50

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

3 – AGIBILITA'

Dal titolo di provenienza si evidenzia che per l'edificio di cui l'unità immobiliare è parte integrante è stata rilasciata la licenza di occupazione n. 435 in data 03/07/1962 atti n. 100023 P.G. – n.22075 E.P. /1056

Successivamente non sono state eseguite opere che richiedevano il rilascio di un nuovo certificato di agibilità

4 – SISTEMA DELLE CONFORMITA'.

Attestata la succitata presenza e piena validità del certificato di conformità edilizia ed agibilità, 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 un contesto residenziale consolidato classificato nel pgt in ambito NAF (nucleo antica formazione) non vincolato

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:

- Licenza di opere edilizie rilasciata in data 29 ottobre 1953, Atti n. 124354/16996 - 53
- Opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge n.47/85, eseguite giusta comunicazione inviata al Comune di Milano in data 27 novembre 1985, Protocollo Generale n. 852;
- Opere edilizie aventi per oggetto il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio eseguite giusta autorizzazione rilasciata dal Comune di Milano in data 5 giugno 1989 Atti n. 339683/7829/88;
- Opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge n. 47/85, di unificazione di due unità immobiliari, eseguite giusta comunicazione trasmessa in Comune di Milano in data 11 settembre 1989;
- Opere di frazionamento in due distinte unità immobiliari, eseguite giusta Segnalazione certificata di inizio attività in materia edilizia (ex regime autorizzatorio), ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/90, indirizzata al competente Comune di Milano in data 7 gennaio 2013, PG 8384/2013.
- Opere interne di frazionamento in cinque unità immobiliari con cambio di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione eseguito giusta Segnalazione certificata di inizio attività in materia edilizia (ex regime autorizzatorio), ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/90, indirizzata al competente Comune di Milano in data 26/04/2013, PG 291250/2013.

- Opere interne di variante alla Scia del 26/04/2013 giusta Segnalazione certificata di inizio attività in materia edilizia (ex regime autorizzatorio), ai sensi dell'art. 19 della Legge 241/90, indirizzata al competente Comune di Milano in data 07/11/2013, PG 718590.
- Fine lavori e certificazione di collaudo finale protocollata in data 25/03/2014 al n. 203054/2014

Lo stato di fatto in cui è stato riscontrato l'immobile al momento del sopralluogo è conforme agli elaborati di progetto approvati.

Si evidenzia che la parte venditrice ha consegnato al sottoscritto solo gli ultimi due provvedimenti comunali (con i rispettivi elaborati grafici) e pertanto gli estremi dei provvedimenti comunali precedenti sono stati rilevati dal titolo di provenienza.

4.2 – Conformità statica.

Non risultano dopo il rilascio della licenza d'uso avvenuta nel 1962 che siano state eseguite opere strutturali che richiedevano il rilascio di certificati di conformità statica

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

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

- ✓ elettrico;
- ✓ idricosanitario;
- ✓ di riscaldamento centralizzato
- ✓ di condizionamento
- ✓ antintrusione;
- ✓ TVCC;
- ✓ ascensore centralizzato.

Sono stati rilasciati i seguenti certificati di conformità degli impianti:

Per l'impianto elettrico: sig. Carlo Olivan della Impresa elettrica di Olivan Carlo con sede in Gallarate, rilasciato il 11/02/2014

Per l'impianto idricosanitario: sig. Carnini Enrico della impresa L'idraulica F.lli Carnini snc con sede in Ronago (Co), rilasciato in data 05/02/2014

Per l'impianto di condizionamento: sig. Carnini Enrico della impresa L'idraulica F.lli Carnini snc con sede in Ronago (Co), rilasciato in data 05/02/2014

Visti gli impianti, esaminate le certificazioni delle imprese realizzatrici e la dichiarazione di rispondenza del professionista abilitato il sottoscritto dichiara la

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'unità immobiliare oggetto della presente relazione risulta essere stata rilasciata Attestazione di Prestazione Energetica in data 16/01/2014 n. identificativo 15146-001219/14 valida sino al 16/01/2024 a firma del certificatore Giada Carolina Grigillo accreditata Cened al n. 16540

Classe energetica attestata D con EPH 114,51 kwh/m²a

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non risultano convenzioni in essere.

5.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

5.3 – Servitù.

Dalla documentazione fornita non si evidenziano servitù in essere ad eccezione di quelle derivanti dal regolamento condominiale che non evidenziano comunque prescrizioni particolari.

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.
Abitazione	39	1,00	39
Balcone	3,35	0,33	1,11
TOTALE			40,11

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 4.000,00; max. €/mq 4.300,00.

Si assume il valore di €/mq 4.150,00

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

$$\text{€/mq } 4.150,00 * \text{mq } 40,11 = \text{€ } 166.456,00$$

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

Posizione geografica	+ 2 %
Posizione commerciale	+ 5 %
Vetustà / Stato di manutenzione	-
Grado di finitura	+ 5 %
Servizi a rete	+ 5%
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	+ 1 %
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	+ 3 %
Area esterna	-

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

$$\text{€ } 166.456,00 * 1,19 = \text{€ } 198.082,64$$

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, il sottoscritto definisce il valore attuale di mercato dei beni descritti in narrativa in complessivi

$$\text{€ } 200.000,00$$

(diconsi Euro duecentomila/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:

$$\text{€ } 200.000,00 * 0,79 = \text{€ } 158.000,00$$

(diconsi Euro centocinquantottomila/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:

$$\text{€ } (0,70 * 200.000,00) = \text{€ } 140.000,00$$

(diconsi centoquarantamila/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 2013) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

Zona C/2 microzona 12 tipologia residenziale stato conservativo ottimo

Valore omi minimo € 3.400,00 valore massimo € 4.300,00

K1 (taglio superficie) = 1

K2 (coeff. di piano) = 0,4

K = (K1 + 3 x K2) / 4 (media ponderata) = 0,55

Valore normale unitario= Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K = € 3.895,00

Valore normale = Valore normale unitario x superficie catastale = €/mq. 3895,00 x 40 mq. = € 155.800,00

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

6.7 – Scorpo del valore del terreno.

Trattandosi di un'unità immobiliare integrata in un complesso edilizio di ben più ampie dimensioni si ritiene congruo determinare il valore dell'area attribuendolo al 20% del valore commerciale.

$$V_T = € 200.000,00 * 20\% = € 40.000,00$$

6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

Foglio 306, part. 223

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
715	A/3	40.11	4.986,29	200.000,00

* * * * *

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 03/09/2014