

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

Perizia tecnico-estimativa di:

porzioni di fabbricato site nel Comune di Legnano in via Mauro Venegoni n. 73 palazzina D composte da un ufficio di 7 locali con annessi servizi al piano primo, cantina e box al piano interrato; il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:

fg. 30 particella 637 sub. 777 (box) e sub. 788 (ufficio)

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 450.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *immobiliare Leonardo srl*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *Ienaro Maria*

* * * * *

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 04/12/2014 alle ore 10.30 alla presenza della dott. Ssa Ienaro Maria della soc. utilizzatrice e dopo la verifica della documentazione pervenuta il 11/12/2014 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 Legnano, via Mauro Venegoni n. 73 CAP 20025

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 direzionale , è ubicato parte al Piano interrato e parte al Piano Primo, Scala D ed Interno Unici, Vani 7 , Accessori 8, Ingressi 2

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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 autorimessa , è ubicato al Piano interrato Scala D ed Interno Unici, Vani 1 , Accessori -, Ingressi 1

1.2 – Zona.

Il comune di Legnano è posizionato a nord, del capoluogo di provincia

Trattasi di un comune di 60.000 abitanti

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

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.

Legnano ha un'uscita lungo l'Autostrada dei Laghi, è attraversata da due strade statali (la strada statale 33 del Sempione e la strada statale 527 Bustese) ed è percorsa dalla strada provinciale SP12 Legnano-Inveruno.

Legnano è dotata di una stazione ferroviaria di superficie a 3 binari, di cui 2 serviti da banchine, che si trova lungo la ferrovia Domodossola-Milano.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico locale, Legnano è collegata con Milano e con i Comuni limitrofi da diverse linee interurbane di autobus gestite dalle società di trasporto pubblico MOVIBUS (nata nel luglio 2008 dall'unione tra STIE, ATINOM e ATM) e FNM Autoservizi.

1.4 – Fungibilità.

L' immobile presenta una buona fungibilità perché può essere frazionato in due unità immobiliari e può essere variato di destinazione in abitazione.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 2010

Superficie sviluppata (commerciale):

ufficio con cantina mq 161

Box mq 15

Altezze interne:

ufficio m 2,70

Trattasi di un ufficio inserito in un contesto residenziale di pregio per finiture e caratteristiche

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Struttura portante: cemento armato gettato in opera

Copertura: a tetto con falde inclinate

Tamponamenti: muratura con finitura esterna in cappotto intonacato e parte inferiore rivestita in pietra

Compartimentazioni interne: pareti in muratura

Serramenti esterni: in legno con vetrocamera con avvolgibile in pvc

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

Pavimento/rivestimento: pavimentazione in parquet negli uffici e corridoi, e in ceramica nei bagni

Impianto elettrico: del tipo civile completamente sottotraccia

Impianto idricosanitario: riscaldamento e condizionamento con caldaia centralizzata a gestione autonoma e condizionatore con unità esterna e split. I sanitari e le rubinetterie sono di buona qualità.

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

Atto di compravendita con scrittura privata in autentica di firme notaio Gavosto stipulato il 27/07/2011 rep. 67632/20714

Dall'atto si rileva che parte dell'importo pattuito per la compravendita è stato pagato mediante accollo del mutuo della Banca di Legnano

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 Legnano, Fg. 30, particella 637 (parte), come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano in data 13/12/2014

2.2 - Catasto Fabbricati

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono censite come segue:

fg. 30 particella 637 sub. 788 categoria A/10 classe 2 cons. 10 vani Rendita € 3.615,20 via Venegoni Mauro piano 1-S1

fg. 30 particella 637 sub. 777 categoria C/6 classe 5 cons. 14 vani Rendita € 67,97 via Venegoni Mauro piano S1

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali depositate 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. 788 -A/10	3615,20 + 5%	50 + 20%	227.757,60
Sub. 777 – c/6	67,97 + 5%	100 + 20%	8.564,22

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

3 – AGIBILITA'

Il comune di Legnano ha rilasciato il certificato di agibilità parziale in data 03/04/2012 prot. 12741 pratica 142-2006 per i fabbricati c –d (risultano correttamente riportate le unità immobiliari oggetto della presente relazione)

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

Le unità immobiliari sono inserite in un contesto residenziale

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:

- Permesso di demolizione n. A 171/2003 del 11/09/2003 demolizione di fabbricato industriale con annessa palazzina uffici
- Permesso di costruire n. 142/2006 del 20/04/2007 per realizzazione di n. 4 edifici residenziali e 4 unità immobiliari ad uso ufficio
- Permesso di costruire n. 143/2006 del 06/04/2007 per realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Permesso di costruire n. 50/2008 del 11/06/2008 per realizzazione di cabina enel
- Dia del 21/05/2009 prot. 0019834 varianti in corso d'opera
- Dia del 01/04/2010 varianti in corso d'opera palazzina C-D
- Dia del 17/05/2011 per fusione e modifica della destinazione d'uso da residenziale a uffici (sub. 788)

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.

Dalla documentazione allegata al certificato di agibilità e relativa richiesta è emerso che il certificato di collaudo statico è stato correttamente depositato in data 13/02/2009 prot. 7090

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

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

- ✓ elettrico;
- ✓ idricosanitario;
- ✓ di riscaldamento;
- ✓ di raffrescamento estivo;
- ✓ di protezione antincendio;
- ✓ antintrusione;
- ✓ TVCC;
- ✓ ascensore.

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

- *impianti gas, riscaldamento e idrico sanitario : sig Parolo Maurizio del F.P. Impianti srl con sede in Milano. Rilasciato il 08/04/2010*
- *impianto elettrico: sig. Colombo Roberto della ditta C.r. Electro system di Colombo Roberto con sede in Busto Arsizio , rilasciato il 03/09/2009*

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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)

Certificato energetico rilasciato il 13/07/2011 prot. 15118-001123/11 valido sino al 13/07/2021 redatto da certificatore Pecchenini accreditato al n. 5186

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

Non applicabile in quanto la parte venditrice è una persona fisica

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non si evidenziano convenzioni in essere

5.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dallo studio notarile della dottoressa Lenaro Maria . che utilizzerà l'immobile in sub_locazione

5.3 – Servitù.

Nella compravendita sono comprese le quote condominiali delle parti comuni tra cui :

- Cabina enel identificata al fg. 30 particella 642
- Aree asservite ad uso pubblico al fg. 30 particelle 636, 639, 640

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 – Raggiungimento delle superfici

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiunglio	SUPERF. RAGG.
ufficio	161	1,00	161
box	15	0,60	9
TOTALE			170

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 2.100,00; max. €/mq 2.500,00.

Si assume il valore di €/mq 2.300,00

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

$$\text{€/mq } 2.300,00 * \text{mq } 170 = \text{€ } 391.000,00$$

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

Posizione geografica	+ 1 %
Posizione commerciale	+ 2 %
Vetustà / Stato di manutenzione	+1%
Grado di finitura	+ 5 %
Servizi a rete	-
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:

$$\text{€ } 391.000,00 * 1,13 = \text{€ } 441.830,00$$

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

$$\text{€ } 440.000,00$$

(diconsi Euro quattrocentoquarantamila/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 meno il 10%.

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

$$\text{€ } 440.000,00 * 0,90 = \text{€ } 396.000,00$$

arrotondato in

$$\text{395.000,00}$$

(diconsi Euro trecentonovantacinquemila/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, :

$$\text{€ } (0,80 * 440.000,00) = \text{€ } 352.000,00$$

(diconsi trecentocinquantaduemila/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

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

(1° semestre 2014) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

$$\text{V. N. ufficio} = \text{€}/\text{mq } 1.575,00 * 161 \text{ mq} = \text{€ } 253.575,00$$

$$\text{V. N. box} = \text{€}/\text{mq } 975,00 * 15 \text{ mq} = \text{€ } 14.625,00$$

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

6.7 – Scorpo del valore del terreno.

Considerato che le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono parte integrante di un complesso di ben più ampie dimensioni si ritiene che il valore dell'area di competenza possa essere attestato al 20% del valore commerciale

$$V_T = \text{€ } 440.000,00 * 20\% = \text{€ } 88.000,00$$

6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

Foglio 30, part. 637

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
777	C/6	15	1.533,33	23000,00
788	A/10	161	2590,06	417.000,00

Nella disaggregazione le parti comuni e le pertinenze sono state ripartite con i criteri dell'inerenza, della contiguità e della proporzionalità.

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 13/12/2014



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



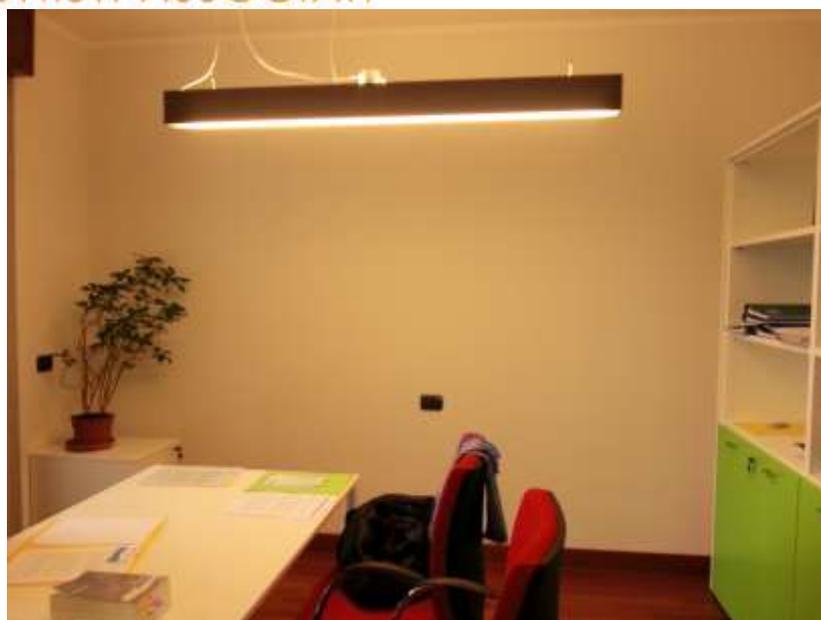
ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



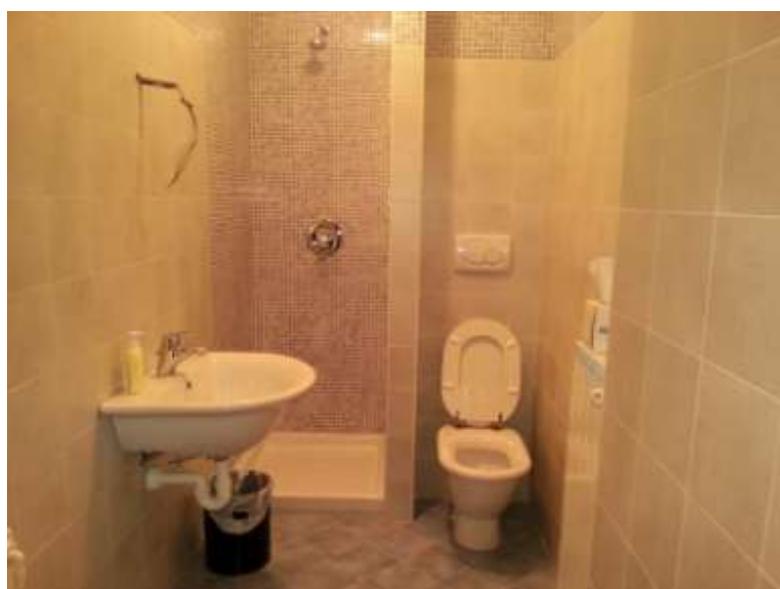
ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

