

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

Perizia tecnico-estimativa di:

di un complesso immobiliare composto da:

- capannone con annessi uffici e servizi su due livelli identificato catastalmente al fg. 1 particella 6474 sub. 701
- abitazione del custode al piano primo identificata catastalmente al fg. 1 particella 6474 sub. 702
- capannone con annessi uffici e servizi su due livelli identificato catastalmente al fg. 1 particella 6474 sub. 2
- capannone con annessi uffici e servizi su due livelli identificato catastalmente al fg. 1 particella 6474 sub. 4
- cabina enel identificata catastalmente al fg. 1 particella 6248
- area esterna di pertinenza composta da cortile adibito a parcheggio e area manovra identificata catastalmente come bene comune non censibile al fg. 1 particella 6474 sub. 1 e particella 6475

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *Nuova Demi Spa*

Attività: immobiliare

Persone contattate: *arch. Doneda cell. 348/7613561*

* * * * *

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 29/09/2014 alle ore 10.00 alla presenza del arch. Doneda della soc. 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 Grassobbio, via Orio al Serio n. 20/22

1.2 – Zona.

Grassobbio è un comune italiano di 6.384 abitanti della provincia di Bergamo, in Lombardia. Situato sulla destra orografica del fiume Serio, si trova a circa 8,5 chilometri a sud-est dal capoluogo orobico

L'immobile oggetto di perizia è inserito in una zona periferica del comune di appartenenza circondato da una parte dall'autostrada A/4 e dall'altra dall'aeroporto di Orio al Serio

La destinazione edilizia prevalente è industriale.

La zona è di buon pregio l'arredo urbano è completato

Nel raggio di 0,5 km 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 strada statale 671, l'autostrada A/4 uscita Bergamo e Seriate

L'immobile è adiacente all'aeroporto di Orio al Serio

Nella zona sono presenti diversi posti auto

1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una buona fungibilità perché può essere frazionato in più unità immobiliari e risulta altresì appetibile per la vicinanza all'autostrada e all'aeroporto

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione:

2004

Superficie sviluppata (commerciale):

sub. 701		
capannone	mq	2720
uffici	mq	265
Area di pertinenza	mq	2765

Sub. 702		
Abitazione del custode	mq	100

Sub. 2		
capannone	mq	3750



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

uffici	mq	425
Area di pertinenza	mq	4650

Sub.4		
capannone	mq	4850
uffici	mq	675
Area di pertinenza	mq	2925

Beni comuni non censibili		
Cabina enel	mq	20
Centrale termica	mq	60
Area di manovra comune e parcheggi	mq	14878

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 complesso immobiliare composto da tre capannoni indipendenti con annessi uffici e un abitazione del custode.

Ad ogni capannone è stata attribuita un area di pertinenza indipendente.

Tutto il complesso è servito da area di passaggio comune, parcheggi privati ad uso pubblico (derivanti dalla convenzione con il comune) cabina enel comune e centrale termica comune.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Struttura portante: con travi e pilastri in cemento armato prefabbricato

Copertura : con tegole prefabbricati a doppia T intervallati da lucernai in ondolux

Tamponamenti: pannelli prefabbricati cls alleggerito con finitura esterna in ghiaietto

Compartimentazioni interne: nella parte industriale in muri in blocchetti di cls e negli uffici in pareti mobili e in laterizio

Serramenti esterni: in alluminio

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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

Pavimento/rivestimento: nella parte industriale in cemento armato con finitura in finitura di spolvero al quarzo negli uffici, servizi, spogliatoi e abitazione del custode in ceramica

Altro: scale metalliche in profilati di acciaio zincati a caldo per i collegamenti verticali dall'interno e dall'esterno; controsoffitto con pannelli di fibra minerale negli uffici;

Impianto elettrico: cabina elettrica di trasformazione e contatori indipendenti collegati a quadri di distribuzione nei vari lotti ;

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta parte da caldaie elettriche e parte dalla centrale termica comune

Impianto di climatizzazione: indipendente

Area esterna: parte a verde e parte asfaltata

Recinzione: in metallo su muretto di cls

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 esclude la presenza di amianto

1.7. Provenienza

Attualmente il complesso industriale risulta intestato ad Alba Leasing spa in forza di rogito per conferimento di società in data 24/12/2009 rep. 60159 notaio Zabban Filippo. Da Banca Italease a Alba Leasing spa

In precedenza con atto notaio Zabban del 13/12/2006 rep. 54022 gli immobili si trasferiscono da Leasimpresa spa a Banca Italease spa

Ulteriore provenienza da Nuova Demi spa a Leasimpresa spa con atto notaio Fabiano del 25/06/2003 rep. 34734 / 16464

2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE

2.1 - Catasto Terreni

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

L'immobile oggetto di perizia insiste sul terreno (Ente Urbano) di cui al Catasto Terreni del Comune di Grassobbio, Fg. 9 particelle 6474, 6475, 6248, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Bergamo il 24/09/2014.

Ricostruzione storica catasto terreni

Con l'atto notaio Fabiano del 25/06/2003 rep. 34734/16464 la soc. Nuova Demi spa ha venduto a Leasimpresa i seguenti appezzamenti di terreni identificati catastalmente al fg. 9 particelle 1025, 1027, 1508, 1509, 2078, 2079, 4242, 4277, 4278, 1507, 1511, 4233, 4234, 4235, 4236, 4238, 4239, 4240, 4241, 4279, 4280.

Le seguenti particelle hanno sono state variate con frazionamento del 03/06/2004 n. 139742 costituendo le nuove particelle:

4242	6259, 6260
4278	6241, 6242
1507	6248, 6249, 6250, 6251, 6247
4234	6239, 6240
4235	6237, 6238
4236	6243, 6244, 6245, 6246
4240	6252, 6253, 6254, 6255
4241	6256, 6257, 6258
1508	6261, 6262

A seguito di atto di permuta tra Leasimpresa e Consorzio di Bonifica della media pianura Bergamasca (rogito notaio Fabiano del 05/04/2005 rep. 37771/18821

Sono state cedute le seguenti particelle:

4233, 6240, 6243, 6238, 6250, 6254, 6257, 6258, 4239

E sono state acquisite le particelle:

6264, 6265

In giallo le particelle soppresse con il frazionamento del 2004 e in celeste le particelle permutate nel 2005

Dopo il frazionamento e la permuta Leasimpresa aveva le seguenti particelle:

1025, 1027, 6261, 6262, 1509, 2078, 2079, 6259, 6260, 4277, 6241, 6242, 6248, 6249, 6251, 6247, 1511, 6239, 6237, 4238, 6244, 6245, 6246, 6252, 6253, 6255, 6256, 4279, 4280, 6264, 6265.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

A seguito di tipo mappale e frazionamento del 20/06/2005 n. 139236 le particelle sopra elencate hanno costituito le particelle definitive:

6248, 6474, 6475

2.2 - Catasto Fabbricati

Il complesso immobiliare oggetto della presente relazione risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Grassobbio come segue:

fg. 1 particella 6474 sub. 701 categoria D/7 Rendita € 17.904,00 via Orio Al Serio n. 20/22 piano T-1

fg. 1 particella 6474 sub. 702 categoria A/3 cl. 2 vani 3,5 Rendita € 253,06 via Orio Al Serio n. 20/22 piano 1

fg. 1 particella 6248 categoria D/1 Rendita € 120,00 via Orio Al Serio snc piano T

fg. 1 particella 6474 sub. 2 categoria D/7 Rendita € 27.082,00 via Orio Al Serio n. 20/22 piano T-1

fg. 1 particella 6474 sub. 4 categoria D/7 Rendita € 33.898,00 via Orio Al Serio n. 20/22 piano T-1

fg. 1 particella 6474 sub. 1 Bene comune non censibile via Orio Al Serio n. 20/22 piano T (aree di manovra, parcheggi, locali tecnici comuni)

fg. 1 particella 6475 Bene comune non censibile via Orio Al Serio n. 20/22 piano T (parcheggio comune a tutti i sub)

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie depositate in catasto.

Si precisa che la presenza di locali ufficio realizzati all'interno dei capannoni sub. 701 e 4, composti da pareti mobili in alluminio e vetro, non comportano variazione di consistenza e classamento e quindi non sono stati ritenuti (dal sottoscritto) ostativo alla conformità catastale.

3 – AGIBILITA'

La società Nuova Demi spa nella persona del sig. Doneda Emilio ha protocollato al comune di Grassobbio dichiarazione di agibilità per gli edifici destinati ad attività economiche in data 06/06/2008 prot. 7075 corredata della relazione tecnica di dichiarazione e attestazione delle conformità ecc. a firma dell'arch. Doneda Mario iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Bergamo al n. 1081

La documentazione area completa di tutte le certificazioni previste per l'attestazione dell'agibilità dell'edificio come dichiarato dal comune in data 18/06/2010 prot. 6781 con la presa d'atto della dichiarazione di agibilità presentata dalla parte.

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

In base all'attuale Pgt l'immobile ricade in un Ambito per attività economiche consolidate di saturazione o riqualificazione ed in zona di tutela C del piano di rischio aeroportuale.

L'attività esercitata dal locatario e dai sub locatari è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico in vigore. (come altresì dichiarato in data 18/10/2013 con verbale 34/3, da un collegio di esperti nominato dal comune per esprimere un giudizio sulla compatibilità insediativa della destinazione di logistica e deliberato dal comune in data 21/10/2013 con delibera di giunta n. 241)

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:

- 21/12/2001 Concessione edilizia con contributo p.e. 71/2000 registro concessioni 1416 prot. gen 5749 rilasciata a Airport Center spa per la realizzazione di edificio produttivo senza specifica attività ma da adibirsi ad uso strutture, attrezzature, impianti ed edifici connessi e a supporto di attività dell'aeroporto rientranti in zona A di rispetto aeroportuale nel lotto 1 del piano di lottizzazione produttivo in via Orio al Serio comparto F2-1 denominato Airport center

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

- 21/12/2001 Concessione edilizia gratuita P.E. 59/2000 reg. costruzioni 1414 prot. gen 5204 rilasciata a Airport Center, Fasa immobiliare e Geos immobiliare srl per opere di urbanizzazione primaria piano di lottizzazione produttivo in via Orio al Serio comparto F2-1
- 21/02/2003 prot. 2574 DIA presentata da Nuova Demi spa per variante alla CE 1416 per realizzazione di edificio produttivo senza specifica attività
- 08/03/2003 prot. 3307 DIA presentata da Leasimpresa per completamento realizzazione variante 1 pere di urbanizzazione primaria c.e. 1414 del 2001
- 19/09/2003 P.E. n. 59/2000 re costruzioni n. 1503/2003 prot. gen. 17107 Permesso di costruire gratuito per variante n. 1 alla Ce 1414 opere di urbanizzazione primaria
- 04/11/2003 prot. 14978 DIA presentata da Leasimpresa per variante n. 2 C.E. n. 1416
- 04/11/2003 DIA presentata da Leasimpresa per variante n. 2 alla CE n. 1414 del 21/12/2001 p.e. 59/00 per le opere di urbanizzazione
- 21/04/2004 prot. 2616 DIA presentata da Leasimpresa per variante n. 3 alla c.e. 1416 per realizzazione di edificio produttivo senza specifica attività
- 28/05/2004 prot. 7298 DIA presentata da Leasimpresa per variante n. 4 c.e. 1416, variante interna unità immobiliare n. 2
- 09/08/2004 prot. 10473 DIA presentata da Leasimpresa per variante n. 5 CE 1416 variante interna unità immobiliare n. 3
- 08/11/2004 prot. 14093 DIA presentata da Leasimpresa per variante n.6 C.E. 1416 – formazione locali/impianti tecnologici
- 08/03/2005 prot. 3307 per formazione vasca antincendio
- 22/06/2005 prot. 8424 DIA presentata da Leasimpresa per variante in corso d'opera alla dia del 08/03/2005 prot. 3307 formazione vasca antincendio
- 05/11/2009 prot. 11775 Dia presentata da nuova Demi per opere edili per formazione alloggio custode e locale pluriuso nell' unità 2
- 23/02/2010 prot. 2069 DIA presentata da Nuova Demi spa per installazione scala esterna in ferro ad uso antincendio
- 19/06/2012 prot. 6449 DIA presentata da Nuova Demi spa per costruzioni impianti tecnologici, impianto fotovoltaico

Attualmente sono in corso due accertamenti da parte del comune con conseguenti ricorsi al Tar promossi dalla Nuova Demi spa per le seguenti motivazioni:

PRIMO ACCERTAMENTO

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

In data 20/09/2013 l'affittuario del sub. 701 (Astori corriere srl) ha presentato una SCIA presso il SUAP (sportello unico attività produttive).

Il comune ha riscontrato una incongruenza con la destinazione prevista nei documenti comunali (attività industriale da definire) e quella segnalata nella Scia (logistica)

In data 18/10/2013 il Comune ha altresì effettuato un sopralluogo nell'immobile riscontrando oltre l'attività di logistica le seguenti difformità:

- Formazione di un locale destinato ad ufficio all'interno del capannone di m. 4,90 x 3,00 con altezza di 2,80m privo di regolare rapporto di aereazione artificiale e di vespaio aerato.
- Nel locale deposito prodotti e imballi risultava inibito il passaggio delle vie di fuga.
- Nel locale abitazione sub. 702 risultavano inibite le torrette di areazione dei locali e il locale ripostiglio senza finestre e con superficie di mq. 11,76 risultava adibito a camera da letto matrimoniale senza avere i requisiti previsti dal regolamento di igiene locale.

In data 18/10/2013 un apposito collegio di esperti nominato dal Comune ha espresso parere favorevole previo cambio della destinazione d'uso a logistica.

In data 21/10/2013 la giunta comunale ha ratificato la relazione degli esperti ed ha espresso parere favorevole.

In data 21/10/2013 con protocollo 0012805 il comune di Grassobbio ha trasmesso alle società Astori, Alba Leasing e Nuova Demi la richiesta di :

- pagamento del contributo di costruzione per il cambio di destinazione d'uso da industriale a logistica per € 208.843,68
- diffida dall'utilizzo come ufficio del locale presente nel capannone con applicazione della sanzione prevista dall' art. 6 comma 7 dpr 380/01 per le opere interne effettuate in assenza di comunicazione inizio lavori.
- Obbligo di lasciare libere le vie di fuga
- Ripristino delle torrette di aereazione e diffida dall'utilizzo del ripostiglio come camera.

In data 05/12/2013 la nuova Demi ha presentato delle memorie al comune specificando che:

- l'attività di logistica contestata era in essere già dal 2004,
- il comune ha variato le tariffe urbanistiche nel 2007 (prima non era prevista nella tabella oneri la destinazione logistica e quindi l'attività era associabile all'industriale)
- il box riscontrato nel capannone ha carattere precario e non incide sui parametri urbanistici.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

- Sono state ripristinate le torrette di areazione , liberati i passaggi e ripristinato il ripostiglio

In data 21/01/2014 il comune rispondeva alle memorie presentate il 05/12/2013 specificando che:

- Le tavole progettuali depositate nei provvedimenti comunali riportavano la destinazione produttiva
- Sino alla data della presentazione dell'ultima scia il Comune non era a conoscenza della destinazione d'uso
- Sino alla data del 21/10/2013 non era possibile svolgere nell'immobile attività di logistica e che tale attività non può essere ricompresa nell'uso produttivo
- Ribadisce che per esercitare legittimamente l' attività di logistica occorre corrispondere l'importo di € 208.843,68

In data 19/03/2014 il TAR della Lombardia sezione di Brescia (a seguito di ricorso promosso dalla Nuova Demi contro il comune) si riserva di deliberare in merito al diritto del Comune di chiedere il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e accoglie parzialmente la domanda sospendendo parte del provvedimento e fissa una seconda udienza a marzo 2015.

In data 10/04/2014 prot. 004548 il Comune di Grossobbio ha comunicato ad Alba Leasing, Astori e Nuova Demi di provvedere al pagamento di € 114.281,12 come da ordinanza del Tar , in attesa della decisione definitiva.

In data 16/04/2014 con prot. 0004857 il comune ha comunicato l' accettazione della richiesta di rateizzazione con l'addebito degli interessi con le seguenti modalità:

- € 57141,56 entro il 10/05/2014
- € 23.027,24 entro il 10/01/2015
- € 23.198,66 entro il 10/10/2015
- € 11.685,05 entro il 10/07/2016

Il tutto deve essere garantito da apposita fidejussione di € 60.230,81

SECONDO ACCERTAMENTO

In data 23/04/2014 l'affittuario del sub.2 (Orobica trasporti srl) ha presentato una SCIA presso il SUAP (sportello unico attività produttive)per ampliamento dell'attività di deposito merci alimentari conto terzi.

Il comune ha riscontrato una incongruenza con la destinazione prevista nei documenti comunali (attività industriale da definire) e quella segnalata nella Scia (logistica)in questo caso già segnalata nel 2009 (primo insediamento della Orobica trasporti nel complesso).

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

In data 30/04/2014 il Comune ha altresì effettuato un sopralluogo nell'immobile riscontrando oltre l'attività di logistica le seguenti difformità:

- Formazione di un locale destinato ad ufficio all'interno del capannone di m. 6,33x 2,50 con altezza di 3,13m privo di regolare rapporto di aereazione artificiale e di vespaio aerato.
- Il mancato funzionamento dell'impianto di areazione artificiale prescritto per gli antibagni dei wc del piano terra.

In data 14/05/2014 un apposito collegio di esperti nominato dal Comune ha espresso parere favorevole previo cambio della destinazione d'uso a logistica.

In data 19/05/2014 la giunta comunale ha ratificato la relazione degli esperti ed ha espresso parere favorevole.

In data 21/05/2014 con protocollo 006319 il comune di Grassobbio ha trasmesso alle società Orobica trasporti, Alba Leasing e Nuova Demi la richiesta di :

- pagamento del contributo di costruzione per il cambio di destinazione d'uso da industriale a logistica per € 290.759,54
- diffida dall'utilizzo come ufficio del locale presente nel capannone con applicazione della sanzione prevista dall' art. 6 comma 7 dpr 380/01 per le opere interne effettuate in assenza di comunicazione inizio lavori.

In data 13/06/2014 la nuova Demi ha presentato richiesta di proroga accettata dal comune con comunicazione del 18/06/2014 con prot. 0007509 valida sino al 20/07/2014

In data 02/07/2014 la nuova Demi ha presentato ulteriore richiesta di proroga accettata dal comune con comunicazione del 03/07/2014 con prot. 0008153 valida sino al 20/09/2014

Attualmente la nuova Demi ha presentato ricorso al Tar della lombardia contro il comune di Grassobbio per l'annullamento della delibera della giunta comunale del 19/05/2014 e del parere espresso dal collegio di esperti nella seduta del 14/05/2014.

In base a quanto potuto accertare e verificare sia in sede di sopralluogo che dalla verifica della documentazione il sottoscritto ritiene che:

1. in merito alla richiesta di monetizzazione degli oneri per il cambio di destinazione d'uso, il comune ha legittimamente richiesto quanto previsto dalla normativa vigente anche se risulta comunque discutibile la richiesta del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria già assolti con le opere eseguite in sede di costruzione da parte della società cliente.

Tra l'altro il Comune di Grassobbio aveva già precisato con una comunicazione del 02/03/2010 in merito alla dia per la realizzazione

dell'abitazione del custode che l'attività da esercitarsi nel capannone doveva essere industriale e non commerciale e/o logistica.

Considerato che sono in corso due ricorsi al tar occorrerà attendere la conclusione dell'iter per definire meglio la quantificazione degli oneri.

2. In merito alle difformità edilizie per la realizzazione dei due uffici si evidenzia che in sede di sopralluogo i due locali erano ancora in essere, ma non venivano utilizzati come ufficio.

Dopo le memorie consegnate al comune dalla nuova Demi in data 05/12/2013 in cui segnalavano il carattere di precarietà del manufatto non ci sono stati sviluppi sino alla comunicazione del 21/05/2014 dove il comune ha riesposto la difformità nel sopralluogo della orobica.

Per quanto di competenza si segnala che anche in questo caso la contestazione espressa dal comune è legittima perché i locali non hanno i requisiti igienico sanitari per l'utilizzo come uffici e più sentenze hanno definito che la precarietà non è dettata da materiale utilizzato, ma dall'utilizzo nel tempo del manufatto che deve avere utilizzo saltuario realizzato solo per scopi limitati nel tempo.

Per questi locali si può procedere come segue:

- presentazione di un permesso di costruire in sanatoria o cial in sanatoria per opere già eseguite con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 (come da ultimo aggiornamento normativo di settembre 2014). Se il manufatto resterà deposito non occorre effettuare opere addizionali, se l'intenzione è di utilizzarlo come ufficio bisogna alzare il pavimento in modo da creare un vespaio e inserire una macchina per il ricambio dell'area tenendo presente dell'atezza del locale che deve essere superiore a 2,70m. successivamente occorre presentare l'aggiornamento catastale
- in alternativa a quanto sopra si può procedere con la regolarizzazione mediante la presentazione di una pratica per demolizione del manufatto (resta invariata la sanzione di € 1000,00 cad). in questo caso non occorre aggiornamento catastale.

4.2 – Conformità statica.

Le strutture prefabbricate sono state collaudate positivamente in data 22/05/2004 dall'ing. Giancarlo Nodari iscritto da oltre dieci anni all'Albo Ingegneri della Provincia di Bergamo al n° 826. Il tutto depositato il 04/06/2004 all'apposito ufficio del Comune di Grassobbio.

Visto il relativo certificato di collaudo, il sottoscritto dichiara la conformità statica dell'edificio.

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

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

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

- ✓ elettrico;
- ✓ idricosanitario;
- ✓ di riscaldamento;
- ✓ di raffrescamento estivo negli uffici;
- ✓ di protezione antincendio;
- ✓ antintrusione;
- ✓ TVCC;

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

- *impianti elettrico e tv dell'abitazione del custode*: sig. Rota Gianfranco, della Soc. Elettroimpianti Rota srl con sede in Brembate (Bg), rilasciata in data 02/04/2010.
- Impianto elettrico per collegamento pompe vasche prima pioggia parcheggi : sig. Rota Gianfranco, della Soc. Elettroimpianti Rota srl con sede in Brembate (Bg), rilasciata in data 02/02/2010.
- Impianto elettrico messa a terra, illuminazione strada interna, centrale termica, vigili del fuoco e parti in comune : sig. Rota Gianfranco, della Soc. Elettroimpianti Rota srl con sede in Brembate (Bg), rilasciata in data 30/09/2004.
- Centrale termo frigorifera e refrigeratore ad acqua per il condizionamento: sig. Caslini Pier Carlo della ditta Caslini impianti sas con sede in Cisano Bergamasco rilasciata in data 07/10/2004
- Rete gas metano: sig. Dal Barco Marino della ditta DEM srl con sede in Magnago (Mi) rilasciato in data 28/01/2004
- Rete idrica: sig. Dal Barco Marino della ditta DEM srl con sede in Magnago (Mi) rilasciato in data 28/01/2004
- Rete antincendio e allaccio alla rete comunale: sig. Dal Barco Marino della ditta DEM srl con sede in Magnago (Mi) rilasciato in data 05/10/2004
- Completamento Rete idrica capannone 1 : sig. Armani Giovanni della ditta Armani con sede in Osio Sotto (Bg) rilasciato in data 18/05/2004
- Impianto elettrico unità immobiliare n. 1 : sig. Rota Gianfranco della ditta Elettroimpianti Rota srl con sede in Brembate (Bg) rilasciato in data 30/01/2004
- Completamento Rete riscaldamento e raffrescamento capannone 1 : sig. Armani Giovanni della ditta Armani con sede in Osio Sotto (Bg) rilasciato in data 18/05/2004
- Impianto di ventilazione forza capannone 1 : sig. Armani Giovanni della ditta Armani con sede in Osio Sotto (Bg) rilasciato in data 18/05/2004
- Completamento Rete idrica capannone 2 : sig. Armani Giovanni della ditta Armani con sede in Osio Sotto (Bg) rilasciato in data 18/05/2004
- Riscaldamento e gas per appartamento : sig. Armani Giovanni della ditta Armani con sede in Osio Sotto (Bg) rilasciato in data 29/04/2010
- *impianti elettrico capannone 2*: sig. Rota Gianfranco, della Soc. Elettroimpianti

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

- Rota srl con sede in Brembate (Bg), rilasciata in data 19/05/2004
- Completamento Rete iriscaldamento e raffrescamento capannone 2 : sig. Armani Giovanni della ditta Armani con sede in Osio Sotto (Bg) rilasciato in data 18/05/2004
 - Impianto di ventilazione forza capannone 2 : sig. Armani Giovanni della ditta Armani con sede in Osio Sotto (Bg) rilasciato in data 18/05/2004
 - *impianti elettrico capannone 3*: sig. Rota Gianfranco, della Soc. Elettroimpianti Rota srl con sede in Brembate (Bg), rilasciata in data 03/09/2004
 - Completamento Rete iriscaldamento e raffrescamento capannone 3 : sig. Armani Giovanni della ditta Armani con sede in Osio Sotto (Bg) rilasciato in data 18/08/2004

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.

Il Comando Provinciale dei VV.F. di Bergamo ha rilasciato il Certificato di Prevenzione Incendi, pratica n. 77997, avente validità fino al 21/04/2011

Stanto quanto riferito dall'arch. Roveda il certificato risulta essere stato aggiornato e risulta tuttora in corso di validità.

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 01/12/2009 valido sino al 01/10/2019 a nome del certificatore Silvio Capello

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Il complesso immobiliare oggetto della presente compravendita è stato realizzato in forza di piano di lottizzazione ed era stata sottoscritta una convenzione con il comune per l' esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo di oneri. (scrittura privata con autentica delle firme a cura del notaio Russo Stefania del 28/10/1999 rep. 31104)

Tutte le opere risultano assolte.

In data 27/10/2004 è stato sottoscritto dalla Nuova Demi atto di vincolo con il comune di grassobbio per la realizzazione di un locale tecnico in variante al permesso di costruire per il solo scopo di contenimento e protezione della centrale termica a servizio dell'intero complesso. Con questo atto la soc. Nuova Demi si è impegnata a non modificarne la destinazione.

5.2 - Situazione locativa.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione risultano sub_locate alle seguenti società:

sub. 701 e 702: contratto di locazione alla Astori corriere srl stipulato il 22/09/2009 con decorrenza dal 01/01/2010 per la durata di 6 anni +6 con proroga di altri 6 per un importo di € 170.000,00 annui con rivalutazione istat

Sub. 4 : contratto di locazione alla Brevi spa con decorrenza dal 01/07/2004 per la durata di anni 6+6 con proroga di altri 6 per un importo di € 292.725,00 annui con rivalutazione istat.

Sub. 2: contratto di locazione alla Orobica trasporti srl stipulato il 01/06/2004 con decorrenza dal 01/06/2004 per la durata di 6 anni +6 con proroga di altri 6 per un importo di € 240.000,00 annui con rivalutazione istat

5.3 – Servitù.

Non si evidenziano servitù ad eccezione della servitù enel per la Cabina

Allo stato attuale non sono stati individuati elementi che limitino la commerciabilità dell'immobile oggetto di perizia.(ad eccezione di quelli derivanti dalla conformità edilizia)

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.

Poiché nel presente caso, come raramente avviene, si ha un'informazione certa sul reddito prodotto dall'immobile, trovandoci in presenza di un contratto d'affitto registrato, è stata eseguita una valutazione di verifica applicando il *metodo reddituale*.

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):

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

sub. 701			Coeffi.	Sup. commerciale
capannone	mq	2720	1	2720
uffici	mq	265	1,1	291,50
Area di pertinenza	mq	2765	0,05	138,25
totale	mq			3149,75

Sub. 702				
Abitazione del custode	mq	100	1	100
totale	mq			100

Sub. 2				
capannone	mq	3750	1	3750
uffici	mq	425	1,1	467,50
Area di pertinenza	mq	4650	0,05	232,50
totale	mq			4450,00

Sub.4				
capannone	mq	4850	1	4850
uffici	mq	675	1,1	742,50
Area di pertinenza	mq	2925	0,05	146,25
totale	mq			5738,75

Beni comuni non censibili				
Cabina enel	mq	20	0,5	10
Centrale termica	mq	60	0,5	30
Area di manovra comune e parcheggi	mq	14878	0,01	148,78
totale	mq			188,78

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 e A/3: abitazioni) spunta mediamente i seguenti valori :

per i capannoni con uffici : min. €/mq 500,00; max. €/mq 700,00.

Si assume il valore di €/mq 600,00

Per l'abitazione considerandola abitazione del custode: min. €/mq 600,00; max. €/mq 800,00

Si assume il valore di €/mq 700,00

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

sub. 701 : mq. 3149,75,00 x €/mq 600,00 = € 1.889.850,00

sub. 702 : mq. 100,00 x €/mq 700,00 = € 70.000,00

sub. 2: mq. 4450,00x €/mq 600,00 = € 2.670.000,00

sub.4: mq. 5738,75 x €/mq 600,00 = € 3.443.250,00

parti comuni: mq. 188,78 x €/mq 600,00 = € 113.268,00

Il valore attuale di mercato dell' immobile è : € 8.186.368,00

6.3.2 – determinazione del valore commerciale in base alla verifica reddituale.

Nel caso in esame avendo dei valori ben definiti dai contratti di affitto si procederà alla determinazione del valore commerciale in base al metodo di capitalizzazione del reddito:

Ricavi lordi per affitti	€ 702725,00
Spese ordinarie ed altri oneri, 20 %	- €140.545,00
Ricavo netto	€ 562.180,00
Coefficiente di capitalizzazione	7,00 %

Valore commerciale = Reddito netto / coefficiente di capitalizzazione =

€ 8.031.142,86

6.3.3 – 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

$$(\text{€ } 8.031.142,86 + \text{€ } 8.186.368,00) / 2 = \text{€ } 8.108.755,43 \text{ arrotondato a € } 8.100.000,00$$

(diconsi Euro ottomilioncentomila/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 deprezzato del 15%.

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

$$\text{€ } 8.100.000,00 * 0,85 = \text{€ } 6.885.000,00$$

arrotondato in

$$\text{€ } 6.900.000,00$$

(diconsi Euro seimilioninovecentomila/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 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

Foglio 1, particella 6474

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
701	D/7	3.149,75	602,00	1.896.149,50
702	A/3	100,00	702,00	70.200,00
2	D/7	4450,00	602,00	2.678.900,00
4	D/7	5738,75	602,00	3.454.727,50

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Nella disaggregazione le parti comuni e le pertinenze (sub. 1 e particelle 6475 e 6248) sono state ripartite con i criteri dell'inerenza, della contiguità e della proporzionalità.

7 – NOTE E CONCLUSIONI

A conclusione della relazione tecnico estimativa sono a riepilogare quanto segue:

- La cronistoria catastale dall'acquisto di Leasimpresa ad oggi è stata correttamente ricostruita e non si rilevano divergenze tra i vari passaggi
- L'immobile oggetto di valutazione è stato ampliato nel 2010 per la realizzazione di un'abitazione del custode e di un locale adibito a sala riunioni (sub. 701 e 702) in forza di Dia del 05/11/2009 prot. 11775 presentata dalla Nuova Demi spa
- Le unità immobiliari risultano sub_locate alle società :
 - o sub. 701 e 702: contratto di locazione alla Astori corriere srl stipulato il 22/09/2009 con decorrenza dal 01/01/2010 per la durata di 6 anni +6 con proroga di altri 6 per un importo di € 170.000,00 annui con rivalutazione istat
 - o Sub. 4 : contratto di locazione alla Brevi spa con decorrenza dal 01/07/2004 per la durata di anni 6+6 con proroga di altri 6 per un importo di € 292.725,00 annui con rivalutazione istat.
 - o Sub. 2: contratto di locazione alla Orobica trasporti srl stipulato il 01/06/2004 con decorrenza dal 01/06/2004 per la durata di 6 anni +6 con proroga di altri 6 per un importo di € 240.000,00 annui con rivalutazione istat
- Le attività svolte dalla Orobica trasporti srl e dalla Astori corriere srl è di logistica conto terzi, mentre la società Brevi spa ha per oggetto sociale la compravendita di attrezzature elettroniche anche a mezzo internet ed esegue nell'immobile le attività di stoccaggio materiale che acquista e rivende nonché ha un laboratorio di assemblaggio e riparazione di computer e prodotti informatici.
- Risulta in corso un contenzioso con il comune che ha accertato nelle unità immobiliari identificate con i sub. 701 e 2:
 - o l'attività di logistica invece dell'attività industriale prevista nel progetto depositato.
 - o La realizzazione di due uffici all'interno dei capannoni senza la presentazione della pratica e senza i requisiti previsti dal regolamento di igiene.

Il comune ha chiesto il pagamento del contributo di costruzione per € 208.843,68 per il sub. 701 e € 290.759,54 per il sub. 2

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

La società Nuova Demi ha presentato un ricorso al Tar della Lombardia per il quale al momento hanno ottenuto una sospensione del pagamento di parte degli oneri richiesti dal Comune relativamente al sub. 701 e sono in attesa di ricevere la sentenza definitiva prevista per marzo 2015.

Per gli abusi relativi agli uffici nel capannone il comune non ha ancora proceduto alla emissione della sanzione (pari a € 1.000,00 cad)

Visionati i documenti ed analizzata la normativa vigente si ritiene, per quanto di competenza, che le contestazioni del comune sono comunque sanabili mediante il pagamento degli oneri dovuti e mediante la presentazione della pratica comunale per i due locali ufficio.

Allo stato attuale si ritiene congruo attendere la sentenza definitiva del Tar per quanto concerne il pagamento degli oneri e nel contempo si potrebbe procedere con la regolarizzazione degli uffici nel capannone.

Non risulta (per quanto di competenza) possibile procedere alla stipula di atti di compravendita senza la regolarizzazione delle pratiche con il comune.

* * * * *

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 30/11/2014