

RELAZIONE DRIVE –BY SENZA ACCESSO
PER IMMOBILE FINITO
Committente: ALBA LEASING S.p.A. - MILANO

Perizia tecnico-estimativa di:

**di porzioni di fabbricato site nel comune di Milano in via Santa Radegonda n. 8
composto da un ufficio open space con annessi servizi al piano secondo e un
ufficio open space con annessi servizi al piano terzo**

**tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:
fg. 390 particella 76 sub.42 (piano secondo) e sub. 714 (piano terzo)**

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *FININVEST GESTIONE SERVIZI SPA*

* * * * *

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 DRIVE BY SENZA ACCESSO dell'immobile descritto in epigrafe, a seguito di sopralluogo compiuto in data 05/08/2014 alle ore 17.00 e 31/10/2014 ore 14.00 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, Santa Radegonda n. 8

1.2 – Zona.

L'immobile è posizionato in una zona centrale del comune di appartenenza in adiacenza a Corso Vittorio Emanuele II nei pressi di Piazza del Duomo

La zona è di ottimo 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 prevalentemente pedonale con accesso viario consentito solo su alcune strade adiacenti

Dalle unità oggetto di valutazione risultano facilmente raggiungibili le metropolitane MM3 e MM1 fermata Duomo

1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una buona fungibilità perché può essere frazionato in più unità immobiliare previa esecuzione delle opportune opere.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: fine 1800,
ristrutturazione 1996

Superficie sviluppata (commerciale):

piano secondo	mq	605
Piano terzo	mq	695

Altezze interne:

piano secondo	m	4,10
Piano terzo	m	4,00

Le dimensioni e le altezze sono state calcolate graficamente con l'ausilio di programma cad dalle planimetrie catastali opportunamente scalate

Le principali caratteristiche costruttive visionabili dall'esterno sono le seguenti:

Struttura portante: parte in cemento armato e parte in muratura portante

Copertura: a falde inclinate

Tamponamenti: muratura di mattoni pieni con facciate esterne rivestite in travertino con decori alle finestre

Serramenti esterni: in legno e vetro

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

Dalle risultanze del sopralluogo, per quanto è stato possibile vedere, si esclude la presenza dell'amianto

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. 390, particella 76 come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano in data 05/11/2014

2.2 - Catasto Fabbricati

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono identificate al catasto fabbricati come segue:

fg. 390 particella 76 sub. 42 z.c. 1 categoria A/10 classe 9 consistenza 27 vani
Rendita € 49.084,06 via Santa Radegonda n. 8 piano 2

fg. 390 particella 76 sub. 714 z.c. 1 categoria A/10 classe 9 consistenza 29 vani
Rendita € 52.719,92 via Santa Radegonda n. 8 piano 3

Le unità immobiliari sopra descritte risultano intestate a :

RELEASE SPA con sede in Milano c.f 06707060965 proprietà per 1/1

Si evidenzia che la rendita è stata rettificata d'ufficio dal catasto in data 25/09/2013, comunicata alla proprietà con notifica del 30/09/2013 n. MI0492036

3 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

3.1 - 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.

3.2 – Raggiungimento delle superfici

Trattandosi di uffici e non avendo pertinenze esterne quali balconi o cantine il coefficiente di raggiungimento è pari a 1

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
--------------	---------	--------------------------	---------------

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Piano secondo	605	1,00	605
Piano terzo	695	1,00	695
TOTALE			1300

5.3 - Valore attuale di mercato.

5.3.1 – 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 (A/10) spunta mediamente i seguenti valori :

min. €/mq 5.400,00; max. €/mq 6.700,00

Si assume il valore di €/mq 6.050,00

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

$$\text{€/mq } 6.050,00 * \text{mq } 1.300,00 = \text{€ } 7.865.000,00$$

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

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

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

$$\text{€ } 7.865.000,00 * 1,06 = \text{€ } 8.336.900,00$$

5.3.2 – Conclusioni.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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

€ 8.335.000,00

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

5.4 - 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 deprezzato del 10% tenendo conto delle dimensioni dell'immobile

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

$$\text{€ } 8.335.000,00 * 0,85 = \text{€ } 7.084.750,00$$

arrotondato in

€ 7.085.000,00

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

5.5 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

Foglio 390, particella 76

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
42	A/10	605	6.411,54	3.878.981,70
714	A/10	695	6.411,54	4.456.020,30

* * * * *

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 05/11/2014