

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

Perizia tecnico-estimativa di:

Un fabbricato sito nel Comune di Castelmarte (CO) in via Cà Bianca n. 8/10 composta da un capannone industriale con annessa palazzina uffici , spogliatoio, tettoie e area di pertinenza. Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto comune come segue:

fg.3 mapp.999 sub703

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 3.200.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *Mori srl*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *Trafilspec-its 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 10/12/2014 alle ore 10.30, alla presenza dell'arch. Leni Marta 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 Castelmarte, via Cà Bianca n. 8/10 CAP 22030

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 parte al Piano Terra, Scala ed Interno Unici, Vani 5 , Accessori 11,Ingressi 8.

1.2 – Zona.

Il comune di Castelmarte è posizionato a est del capoluogo di provincia

Trattasi di un comune di 8000 abitanti

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

La destinazione edilizia prevalente è industriale,

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

Nel raggio di 1 km sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da buona, viabilità ordinaria,

Risulta facilmente raggiungibili la strada provinciale 40

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, perché può essere frazionato in più lotti

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: parte 1973/1975

Superficie sviluppata (commerciale):

capannone	mq	5070
tettoia	mq	450
Uffici,	mq	86

Superficie area scoperta:

Area scoperta	mq	4670,22
---------------	----	---------

Altezze interne:

Zona produttiva	m	6,40-8,70
Uffici,	m	3,00

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare composto da tra capannoni uniti insieme realizzati nel corso degli anni adibiti a produzione e magazzinaggio di trafilati di ferro.

All'interno di uno dei capannoni sono posizionati dei depositi con una scala che permette l'accesso alla soletta ad uso deposito; in adiacenza ai capannoni è posizionato un blocco servizi/spogliatoi e locale ufficio con annesso servizio.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Il capannone è circondato da area di pertinenza sulla quale sono state realizzate in aderenza diverse tettoie.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

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

Copertura: con tegoli prefabbricati in c.a.p.; lucernai fissi in ondulux

Tamponamenti: pannelli prefabbricati

Compartimentazioni interne: pareti in blocchi Leca non intonacati, tinteggiati, tra zona uffici/servizi e zona produttiva; forati di laterizio intonacati al civile per le compartimentazioni interne ai servizi;

Serramenti esterni: portoni carrabili con apertura a scorrere, portoncini pedonali e finestre con telai di alluminio anodizzato a taglio termico e vetri camera;

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

Pavimento/rivestimento: cls liscio finito a spolvero di quarzo nella zona produttiva; pavimento piastrelle di ceramica negli uffici e nei bagni e rivestimenti con piastrelle di ceramica bicottura nei bagni;

Impianto elettrico: quadri di distribuzione gestiscono la linea elettrica nei vari settori lavorativi distribuita tramite canaline esterne

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta caldaia

Impianto di climatizzazione: parte del capannone viene riscaldata da robour mentre la zona magazzino spedizioni non è riscaldata, gli uffici sono riscaldati da fancoil e raffrescati da split

Area esterna: parte asfaltata e parte a verde

Recinzione: in metallo

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 notaio a rogito notaio Pelizzati del 19/11/2001 rep. 17897/2393 per fusione tra le società ITS industria trafilati speciali e tranzate srl

Atto di compravendita a rogito notaio Pelizzati del 19/09/1997 rep. 6091/412 (si evidenzia che il pagamento dell'importo di Lire 450.000.000 su Lire 1.300.000.000 è stato posticipato al 28/02/1998)

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 Castemarte, Fg. 9 (Logico), Mapp. 999 come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Como il 13/12/2014

2.2 - Catasto Fabbricati

Il fabbricato industriale oggetto della presente relazione è censito catastalmente come segue:

comune di Castemarte (CO)

fg. 3 particella 999 sub 703 categoria D1 Rendita € 32.450,000

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria depositata e pertanto si attesta la conformità catastale

Si evidenzia che il tecnico che ha redatto la planimetria catastale ha sbagliato l'identificazione della scala perché l'immobile è stato inserito graficamente in scala 1:500 mentre nel cartiglio è stato indicato scala 1:200.

Trattandosi di una categoria D questo errore non comporta grossi problemi perché la rendita viene calcolata in base alla stima del costo di costruzione e non in base alla superficie come nelle categorie ordinarie.

Occorre comunque ripresentare un docfa per miglior (o esatta) rappresentazione grafica in modo di permettere ai tecnici dell'agenzia delle entrate di determinare correttamente la superficie in fase di verifica della pratica. Questo docfa, secondo il sottoscritto, può essere presentato anche dopo tenuto conto che l'errore non incide sul classamento dell'unità immobiliare.

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.703- D/1	32.450.000 + 5%	50 + 20%	2.044.350,00

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

3 – AGIBILITA'

In data 26/10/1979 con pratica 311 è stato rilasciato certificato di agibilità relativo alla porzione di capannone realizzata con la licenza edilizia 311 del 17/10/1974

In data 26/10/1979 con pratica 387 è stato rilasciato certificato di agibilità relativo alla porzione di capannone realizzata con la licenza edilizia 387 del 19/07/1977

In data 15/12/2014 è stata presentata la domanda di rilascio del certificato di agibilità completa di tutti gli allegati previsti dalla normativa vigente.

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

L'immobile è inserito in una zona a destinazione industriale con fascia di rispetto per la vicinanza del Lambro che ne comporta il rilascio di autorizzazione paesaggistica prima di ogni intervento

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:

- o licenza edilizia n. 281 in data 02/03/1974 per costruzione di capannone industriale prefabbricato
- o licenza edilizia n. 311 in data 17.10.1974 per variante alla pratica edilizia 281
- o licenza edilizia n. 378 in data 18 novembre 1975;
- o licenza edilizia n. 387 in data 19.07.1977 (con rilascio agibilità);
- o licenza edilizia n. 388 in data 4 marzo 1976;
- o licenza edilizia n. 408 in data 12 aprile 1976;
- o autorizzazione n. 1323 in data 23 ottobre 1997;
- o concessione edilizia n. 1442 in data 23 dicembre 1997 per modifica ingresso carraio e rettifica recinzione/ sistemazioni esterne e formazione tre portoni

- concessione edilizia n. 1532 in data 7 giugno 2000 per adeguamento igienico tecnologico e pavimentazione esterna
 - concessione edilizia n. 1557 in data 18 novembre 2000 per ampliamento e sistemazioni interne insediamento industriale esistente con annessa palazzina uffici
 - permesso di costruire n. 1769 del 07.02.2005 per ampliamento fabbricato produttivo
 - d.i.a. n. 1872 del 9 maggio 2012;
 - permesso di costruire in sanatoria n. 2146 del 14 marzo 2013 per le tettoie esterne
 - cial del 16/12/2014 prot. 4867 per modifiche interne
-
- E' stata inoltre richiesta un'autorizzazione paesaggistica n. 2182 del 25 marzo 2014 per ampliamenti.

Lo stato di fatto in cui è stato riscontrato l'immobile al momento del sopralluogo è conforme agli elaborati di progetto presentati nella Cial del 16/12/2014

4.2 – Conformità statica.

Si rileva che i fabbricati più vecchi hanno il certificato di agibilità rilasciato e pertanto si può ritenere che la pratica di collaudo statico sia stata regolarmente completata.

Per l'ampliamento del 2005 è stato rilasciato collaudo statico dall'ing. Anselmo Gaffuri in data 16/12/2014.

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 negli uffici;

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

- impianto elettrico : rilasciato da sig. Rigamonti Livio della omonima ditta con sede in Erba rilasciato in data maggio 2006

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 due Ape in data 12/12/2014 codice identificativo 13058-000033/14 e 13058-000034/14 valido sino al 12/12/2024 certificato dal sig. Attilio Papini accreditato al n. 139

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non si evidenziano convenzioni in essere

5.2 – Situazione locativa.

L'immobile è occupato dalla società venditrice che continuerà l'attività mediante contratto di affitto in sub_locazione

5.3 – Servitù.

A seguito di lavori che il cliente intende eseguire sul lotto adiacente occorrerà inserire le seguenti servitù:

1. Servitù di edificazione a confine con dimensioni di altezza e larghezza diverse dall'attuale capannone
2. Asservimento dell'area di pertinenza del sub. 703 per la realizzazione di posti auto a favore del nuovo fabbricato

Per tutto il resto la Proprietà garantisce il bene libero da usufrutti, gravami, trascrizioni, obblighi comunque pregiudizievoli al suo trasferimento.

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.
---------------------	----------------	---------------------------------	----------------------

Produttivo	5070	1,00	5070
uffici	86	1,1	94,60
tettoia	450	0,80	360
Area esterna	4670	0,10	46,70
TOTALE			5571,30

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 500,00; max. €/mq 700,00.

Si assume il valore di €/mq 600,00

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

$$\text{€/mq } 600,00 * \text{mq } 5571,30 = \text{€ } 3.342.780,00$$

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

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

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

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

€ 3.180.000,00

(diconsi Euro tremilionicentottantamila/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 diminuito del 10%

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

€ 3.180.000,00 * 0,90 = € 2.862.000,00

arrotondato in

€ 2.860.000,00

(diconsi Euro duemilioniottecensessantamila/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:

€ (0,70 * 3.180.000,00) = € 2.226.000,00

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

V. N. = €/mq 500,00 * 5571,30mq = € 2.785.650,00

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

6.7 – Scorpo del valore del terreno.

In base alla ricerca di mercato della zona sul valore dei terreni industriali si ritiene congruo applicare al terreno attuale un valore di €

$$V_T = \text{€/mq } 110,00 * 10270 \text{ mq} = \text{€ } 1.129.700,00$$

pari al **35,30 %** del valore stimato dell'intero immobile.

6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

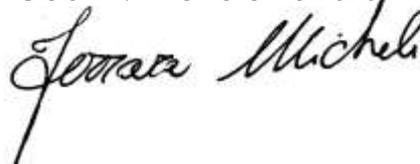
Il valore stimato dell'immobile viene così disaggregato per singolo subalterno catastale:

Foglio 3, part. 99

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
703	D/7	5571,30	570,78	3.180.000,00

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 18/12/2014