

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

Aggiornamento del 08/02/2015

Perizia tecnico-estimativa di:

**una porzione di fabbricato sita nel Comune di Lodi in via San Martino n. 6
composta da un ufficio al piano rialzato di tre locali con annessi servizi e deposito
al piano seminterrato.**

**Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:
fg.42 mapp. 280 sub 705**

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *Gaia sc di Federico Giuseppe e Zeni Gabriella
servizi assicurativi*

Attività: agenzia assicurativa

Persone contattate: Zeni Gabriella tel. 0371/565377

* * * * *

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 oggetto delle opere eseguite dalla società cliente e verificare altresì la richiesta di sottoscrizione dell'atto di autorizzazione alla realizzazione da parte della società Banca Centropadana di realizzare un ascensore e un passaggio carraio nel cortile condominiale. A seguito di sopralluogo compiuto in data 20/01/2015 alle ore 10 dal sottoscritto, alla presenza della signora Zeni Gabriella della soc. cliente, 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 Lodi, via San Martino n. 6
CAP26900

1.2 – Zona.

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

La destinazione edilizia prevalente è residenziale/commerciale

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 sufficiente viabilità ordinaria, trattandosi di una ubicazione centrale, le strade sono tutte a senso unico e per arrivare all'immobile in macchina occorre effettuare un percorso pieno di deviazioni.

Risultano facilmente raggiungibili la strada principale (Via Agnelli-Via Pavia) che collega con La tangenziale di Lodi e l'autostrada A1

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani con frequenza regolare.

Nella zona sono presenti diversi posti auto a pagamento (strisce blu) .

1.4 – Fungibilità.

L' immobile presenta una sufficiente fungibilità perché è posizionato in una zona centrale a 100 m dall'isola pedonale, ne limitano la commerciabilità i gradini all'ingresso ,che escludendo le attività che devono garantire l'accessibilità alle persone diversamente abili e la mancanza di vetrine commerciali.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: ante 1940

Ristrutturazione del 2014

Superficie sviluppata (commerciale):

ufficio	mq	80,00
Cantina	mq	24,00

Altezze interne:

ufficio	m	3.10
Cantina	m	3.35

Si tratta di una porzione di fabbricato posta al piano terra(rialzato) composta ingresso tre locali un disimpegno che serve il servizio igienico e un locale di servizio. Al piano seminterrato raggiungibile tramite le parti comuni è posizionato un ampio locale adibito a deposito

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Struttura portante: muratura portante

Copertura: a tetto con falde inclinate

Tamponamenti: muratura perimetrale con finitura sino al piano terra in pietra e ai piani superiori in intonaco verniciato

Compartimentazioni interne: pareti interne in muratura intonacate e verniciate ad eccezione del locale di servizio che è compartimentato dal disimpegno con una parete in legno; i locali deposito al piano seminterrato sono compartimentali da recinzioni in legno.

Serramenti esterni: i serramenti sono in legno e vetro con inferriate, davanti alla porta di ingresso su strada sono presenti delle ante in legno mentre la porta sul cortile è in legno con serratura rinforzata.

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

Pavimento/rivestimento: i pavimenti sono in cotto lodigiano di notevole pregio. In bagno i rivestimenti sono in ceramica;

Impianto elettrico: impianto elettrico con quadretto di distribuzione luci e prese con finitura al civile sottotraccia. L'illuminazione dei locali avviene con delle luci al neon

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale.

Impianto di climatizzazione: riscaldamento autonomo con caldaia a tenuta stagna impianto di raffrescamento con split

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, come da Dichiarazione del venditore e di un tecnico incaricato dal venditore allegate alla presente perizia.

2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE

2.1 - Catasto Terreni

L'immobile oggetto di perizia è parte integrante del fabbricato insistente sul terreno (Ente Urbano) di cui al Catasto Terreni del Comune di Lodi Fg. 42, Mapp.

280, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Lodi il 13/07/2013

2.2 - Catasto Fabbricati

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

Ufficio con cantina: Fg. 42, Mapp.280, sub 705, Cat.A/10, classe 4 vani 3,5. Rendita € 1879,90; via San Martino n. 6 piano T-S1

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale

3 – AGIBILITA'

L'immobile è ante 1967 e successivamente non sono state eseguite opere che richiedevano il rilascio del certificato di agibilità

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

La destinazione urbanistica dell'area è 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:

- Immobile ante 1/09/1967
- Autorizzazione edilizia n. 74 del 18/02/1987 per realizzazione servizi igienici impianti elettrici e termici , sostituzione serramenti per realizzazione negozio di parrucchieri
- Dia del 27/12/2013 prot. 49792 Pe 1329-2013 per cambio di destinazione d'uso da negozio a ufficio

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

4.2 – Conformità statica.

L'edificio è in muratura portante e non è reperibile in certificato di conformità statica.

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

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

- ✓ elettrico
- ✓ riscaldamento

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

- *impianti elettrici*,: Sig. Galbiati Fabio della ditta Voltek di Ferrari Damiano e Galbiati Fabio snc con sede in Lodi, rilasciato il 17/06/2014
- *impianto riscaldamento*: sig Valcaregni Stefano della omonima ditta con sede in Lodi , rilasciato il 06/2014

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)

Trattandosi di un cambio di destinazione d'uso con opere che hanno modificato anche l'impianto di riscaldamento occorre rifare l'attestato di prestazione energetica.

Tale adempimento non è richiesto dal Comune e pertanto non è stato eseguito.

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita e da quanto accertato in sede di sopralluogo non si rilevano convenzioni urbanistiche

5.2 – Situazione locativa.

5.3 – Servitù.

Dalla documentazione e dal sopralluogo non si evidenziano servitù

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 "Uffici" si ragguagliano in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Ragguaglio	SUPERF. RAGG.
Ufficio	80	1,00	80
Cantina	24	0,25	6
Totale			86

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:

Negozi: min. €/mq 1.500,00; max. €/mq 2.000,00.

Si assume il valore di €/mq 1.750,00

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

Negozio : €/mq 1.750,00 * mq 86 = € 150.500,00

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	+5%
Grado di finitura	+ 1%
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	-2%
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	+ 1 %
Area esterna	-
Dimensioni	-

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

$$\text{€ } 150.500,00 * 1,04 = \text{€ } 156.520,00$$

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

€ 157.000,00

(diconsi Euro centocinquantasettemila/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 95% del valore attuale di mercato.

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

$$\text{€ } 157.000,00 * 0,95 = \text{€ } 149.150,00$$

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

6.5 – Valore di ricostruzione ai fini assicurativi

Il valore di ricostruzione dell'immobile viene assunto nell'80 % del valore attuale di mercato, :

$$\text{€ } (0,80 * 157.000,00) = \text{€ } 125.600,00$$

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

6.7 – Scorporo del valore del terreno.

Considerato che l'immobile è parte integrante di un edificio di ben più ampie dimensione si ritiene congruo considerare il valore del terreno al 20% del valore commerciale

$$V_T = \text{€}157.00,00 * 20\% = \text{€ } 31.400,00$$

6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

Foglio 42 Mapp. 280

Sub.	Cat.	Superf. Mq	V.U. €/mq	Valore
12	A/10	86	1825,58	157.000,00

6.9 – Verifica atto :

In merito all'atto da sottoscrivere tra Alba Leasing e la Banca Centropadana abbiamo effettuate le seguenti verifiche:

- L'area interessata dai lavori è l'area cortile condominiale sul retro dell'ufficio.
- Il box da demolire è di proprietà di terzi, sul cortile verrà instaurata una servitù di passaggio carraio a favore di Centropadana
- La banca Centropadana in cambio dell'autorizzazione realizza un ascensore per il condominio di l'unità immobiliare fa parte
- Considerato che le unità immobiliari al piano terra non avranno vantaggi dalla posa del nuovo ascensore viene riconosciuta una indennità di € 28.000,00

Verificato lo stato dei luoghi si evidenzia che:

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

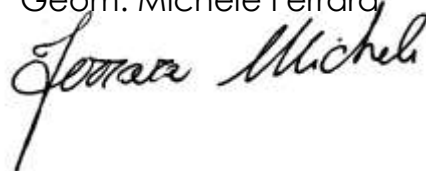
- La servitù di passaggio carraio è dalla parte opposta della ns. unità e non interferisce con la nostra servitù di passaggio pedonale
- L'ascensore verrà realizzato in una posizione che non interferisce con i rapporti aereo illuminanti della parte retro dell'ufficio e non crea nessun ostacolo all'accesso all'ingresso posteriore.

Le opere in oggetto di verifica non creano nessun impedimento e/o svalutazione all'immobile oggetto della presente relazione.

* * * * *

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 08/02/2015