

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

Perizia tecnico-estimativa di:

**complesso immobiliare sito nel Comune di Modena in via Del Tirassegno 39-41/C
composto da :**

- **capannone industriale su due livelli adibito al piano terra a laboratorio con annessi servizi e al piano primo parte a magazzino e parte a ufficio con annessi servizi. Identificato al catasto fabbricati del suddetto comune al fg. 84 particella 86 sub. 8**
- **capannone industriale su due livelli adibito al piano terra a laboratorio con annessi servizi e al piano primo parte a magazzino e parte a ufficio con annessi servizi. Identificato al catasto fabbricati del suddetto comune al fg. 84 particella 86 sub. 9**

Nella compravendita sono ricompresi i diritti proporzionali di comproprietà sugli enti comuni e in particolar modo la strada identificata con le particelle 93, 99, 100 del fg. 84 nonché l'area identificata al fg. 84 particella 88 adibita a cabina elettrica

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 810.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *SIN - MECC SRL*

Persone contattate: Sig. Marcello Ferrari 059/454649

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA*

* * * * *

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 15/07/2015 alle ore 11, alla presenza della parte

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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 Modena, via Del Tirassegno n. 39/41 CAP 41122

Ai fini della denuncia di cui all'art.12 del D.L. n. 59 del 21.3.1978 si aggiunge che:

- sub. 8 il fabbricato, adibito ad uso produttivo, è ubicato parte al Piano Terra e parte al Piano Primo, Scala ed Interno Unici, Vani 3 , Accessori 8, Ingressi 4.
- sub. 9 il fabbricato, adibito ad uso produttivo, è ubicato parte al Piano Terra e parte al Piano Primo, Scala ed Interno Unici, Vani 5 , Accessori 9, Ingressi 3.

1.2 – Zona.

La città (di circa 15.000,00 abitanti) si trova circa al centro della provincia di cui è capoluogo, nella Val Padana in un territorio completamente pianeggiante. Due fiumi la circondano senza peraltro attraversarla: il Secchia ed il Panaro, la cui importanza per la città è testimoniata anche dalla presenza della Fontana dei due fiumi, dello scultore modenese Giuseppe Graziosi, situata in Largo Garibaldi.

Nasce all'interno della città il canale Naviglio, che sfocia nel fiume Panaro all'altezza di Bomporto. Un tempo accessibile al trasporto fluviale, il canale è ora sotterraneo e non accessibile all'interno della città.

La città, e soprattutto la sua area metropolitana, è economicamente una delle maggiori realtà europee. Infatti, nella provincia hanno sede importanti industrie alimentari (tra cui Grandi Salumifici Italiani, Cremonini e Fini, centri di produzione del Parmigiano Reggiano e della lavorazione del maiale - a cui Castelnuovo Rangone, il cuore di questo settore, ha dedicato addirittura un monumento -) e metalmeccaniche (Modena, così come la sua provincia, può essere considerata la Capitale Mondiale dell'Automobilismo Sportivo con le sedi della Ferrari a Maranello, della Maserati in città, De Tomaso in periferia, Pagani a San Cesario sul Panaro e fino a pochi anni fa la Bugatti a Campogalliano. Inoltre ad una decina di chilometri dal confine provinciale, già in provincia di Bologna, nel comune di Sant'Agata Bolognese si trova la sede di un'altra storica azienda del settore come la Lamborghini). Viene anche considerata la capitale mondiale delle ceramiche (o della piastrella), grazie alle aziende di spicco presenti nei territori di Sassuolo e Fiorano Modenese.

ANGOLOSTUDIO

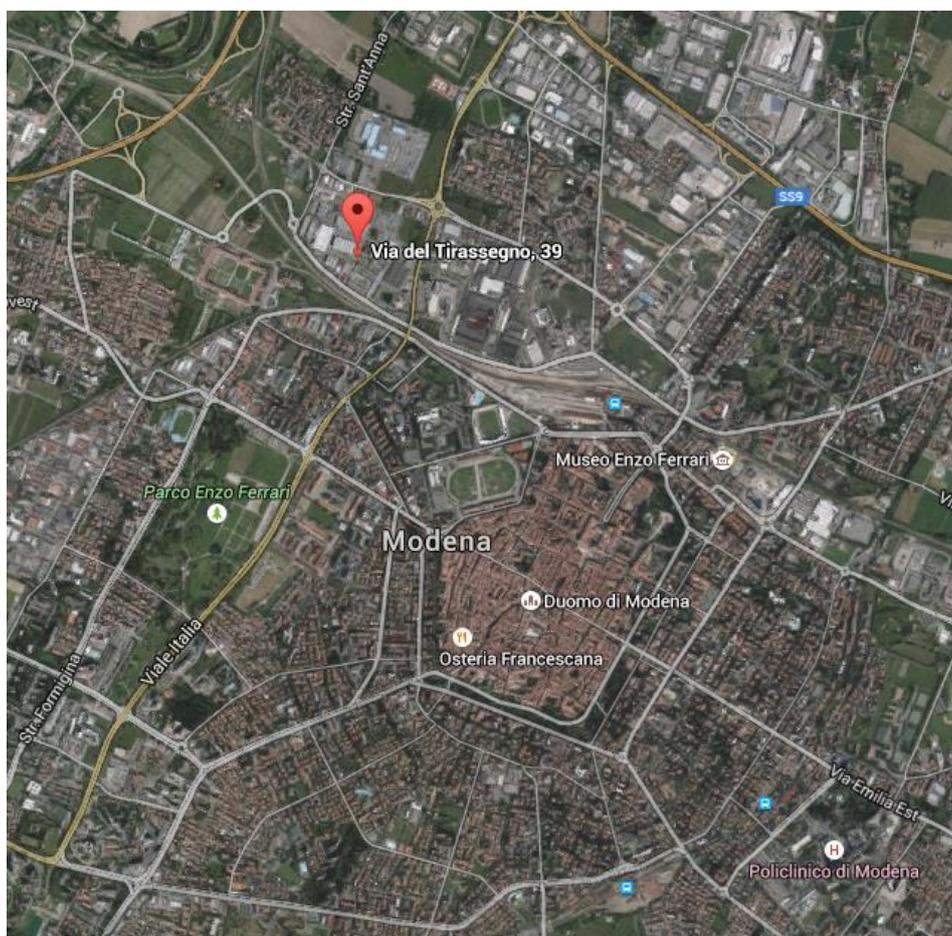
PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Notevole l'industria tessile presente nel territorio di Carpi e quella biomedica nel comune di Mirandola.

Soprattutto negli anni '50 e '60 a Modena sono nate e si sono sviluppate molte aziende nel settore automobilistico (carrozzerie e motori).

Tra queste si evidenziarono la Carrozzeria Fantuzzi di Medardo Fantuzzi, la Carrozzeria Neri & Bonacini di Giorgio Neri e Luciano Bonacini, la Carrozzeria Scaglietti di Sergio Scaglietti, la Carrozzeria Sports Cars di Piero Drogo, la Stanguellini di Vittorio Stanguellini.

Nella provincia di Modena hanno sede diverse case automobilistiche: Ferrari, Maserati, Pagani.



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

La destinazione edilizia prevalente è industriale - commerciale

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

La zona è di discreto pregio l'arredo urbano è completato.

Nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

1.3 - Collegamento viario.

Modena costituisce un fondamentale nodo autostradale e stradale a livello nazionale: è proprio qui che nasce infatti l'Autostrada A22 del Brennero, unico collegamento stradale diretto tra Italia e centro Europa, e sempre a Modena essa si unisce con l'Autostrada A1 del Sole. A livello locale, l'infrastruttura più importante e recente è la Tangenziale di Modena.

Ferrovie

La stazione di Modena si trova sulla linea Milano-Bologna, ed è capolinea della linea per Mantova e Verona e della linea FER per Sassuolo.

All'interno del territorio comunale sono presenti cinque stazioni destinate al servizio viaggiatori: Modena, Modena Policlinico, Modena Piazza Manzoni, Baggiovara Ospedale e Quattro Ville.

Mobilità urbana

Il trasporto pubblico urbano è gestito dalla SETA.

È in servizio un'estesa rete filoviaria, costituita da 3 linee

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

1.4 - *Fungibilità.*

L'immobile presenta una buona fungibilità perché per dimensioni, caratteristiche e posizione risulta trasformabile e frazionabile

1.5 - *Consistenza e caratteristiche generali*

Epoca di costruzione: 2002

Superficie sviluppata (commerciale):

SUB. 8

LABORATORIO PIANO T	mq	580
MAGAZZINO PIANO 1	mq	91
UFFICI PIANO 1	mq	112
Area esterna	mq	505

SUB.9

LABORATORIO PIANO T	mq	460
UFFICI PIANO 1	mq	164

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Area esterna mq 250

Altezze interne:

Zona produttiva m 7.80-8.00

Uffici, m 2,90÷3,40

Si tratta di due capannoni contigui con annessa area di pertinenza a zona uffici al piano primo

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

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

Copertura: con tegoli prefabbricati in c.a.p.; lucernai fissi in ondulux trasparente doppia lastra con rete anticaduta;

Tamponamenti: pannelli prefabbricati in cls alleggerito con finitura esterna a scaglietta di marmo;

Compartimentazioni interne: in muratura e in pareti mobili

Serramenti esterni: in alluminio e vetro

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

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

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: con canalina esterna

Impianto idricosanitario: con caldaia e pannelli radianti a soffitto e caloriferi nei bagni e uffici

Impianto di climatizzazione: impianto di condizionamento con unità esterne e split interni

Area esterna: asfaltata

Recinzione: grigliato metallico tipo "Orsogrill" su muretto in c.a. su tutti i lati tranne che su parte del confine Est per il quale la recinzione verrà eseguita a breve; è prevista la realizzazione di cancello carrabile in corrispondenza dell'ingresso dalla via Vittorio Veneto;

Allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche: sono attivi gli allacciamenti ENEL, acqua, gas, TELECOM e fognatura.

STUDIO ASSOCIATO LEGATO - FERRARA - LOI - Via Ticino 4 - 20097 San Donato Milanese (MI) - T +39 02 5230106 - F +39 02 84562188 - PIVA 04941740963

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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

Gli immobili sono di proprietà del Banco popolare in forza di atto notaio Zabban Filippo del 09/03/2015 rep. 67359 reg. a Milano al n. 8093 vol 1 in data 13/03/2015

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 Modena, *Fg. 84, particella 86*, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Modena il 17.8.2015.

2.2 - Catasto Fabbricati

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono censiti catastalmente come segue:

Comune di Modena

fg. 84 particella 86 sub. 9 z.c. 3 categoria D/7 Rendita € 7.830,00 via Del Tirassegno n. 41/B piano T-1

fg. 84 particella 86 sub. 8 z.c. 3 categoria D/7 Rendita € 9.984,00 via Del Tirassegno n. 39 piano T-1

Nella compravendita sono altresì comprese le quote proporzionali delle seguenti particelle :

fg. 84 particella 88 z.c. 3 cat. D/1 Rendita € 144,00 (cabina Enel)

fg. 84 particella 93 area urbana di mq. 3169 (strada)

fg. 84 particella 99 area urbana di mq. 304 (strada)

fg. 84 particella 100 area urbana di mq. 396 (strada).

Si evidenzia che catastalmente le intestazioni di queste tre particelle non sono aggiornate alle ultime titolarità occorre verificare con il notaio se necessita preallineamento dell'intestazione (la problematica non riguarda i sub. 8 e 9 correttamente allineati)

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali per consistenza classamento e distribuzione interna, si evidenzia ma mancata

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

rappresentazione nella planimetria del collegamento interno tra i due capannoni realizzato mediante l'apertura di una porta sul muro di confine e la mancata rappresentazione nella scheda del sub. 9 di una porta al piano terra di collegamento tra il laboratorio e l'ingresso per la zona uffici.

Considerato che queste lievi difformità non incidono sul classamento dell'immobile si ritiene per quanto di competenza di poter attestare 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. 8 - D/7	9.984,00 + 5%	50 + 20%	628.992,00
Sub. 9- D/7	7.830,00 + 5%	50+20%	493.290,00
totale			1.122.282,00

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

3 – AGIBILITA'

Per gli immobili oggetto della presente relazione è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 14/02/2005 prot. 3328/2004 – corr. 998/2002 prot. Gen. 19292/2004. (nel titolo di provenienza è stata indicata la data del 07/03/2005 data di rilascio del certificato al sig. Bonettini Corrado mentre la data dell'emissione del certificato è 14/02/2005)

Per i lavori eseguiti successivamente sono state rilasciate le seguenti autocertificazioni di agibilità con "scheda tecnica " come previsto dalla normativa regionale :

per il sub. 8 : in data 02/10/2008 scheda tecnica n. 586/2005

per il sub. 9 : in data 17/12/2007 scheda tecnica n. 531/2005

essendo trascorsi più di 90 gg (maturazione silenzio assenso) e non riscontrando richieste di integrazioni da parte del Comune (verifica effettuata mediante analisi della documentazione fornita e verifica online delle pratiche edilizie presso il portale del Comune di Modena) si attesta la presenza dell'agibilità dell'immobile

4 – SISTEMA DELLE CONFORMITA'.

Attestata la succitata presenza e piena validità del certificato di conformità edilizia ed agibilità, si esaminano nel prosieguo, analiticamente, le conformità dell'immobile.

4.1.1 - Destinazione urbanistica dell'area. Attività

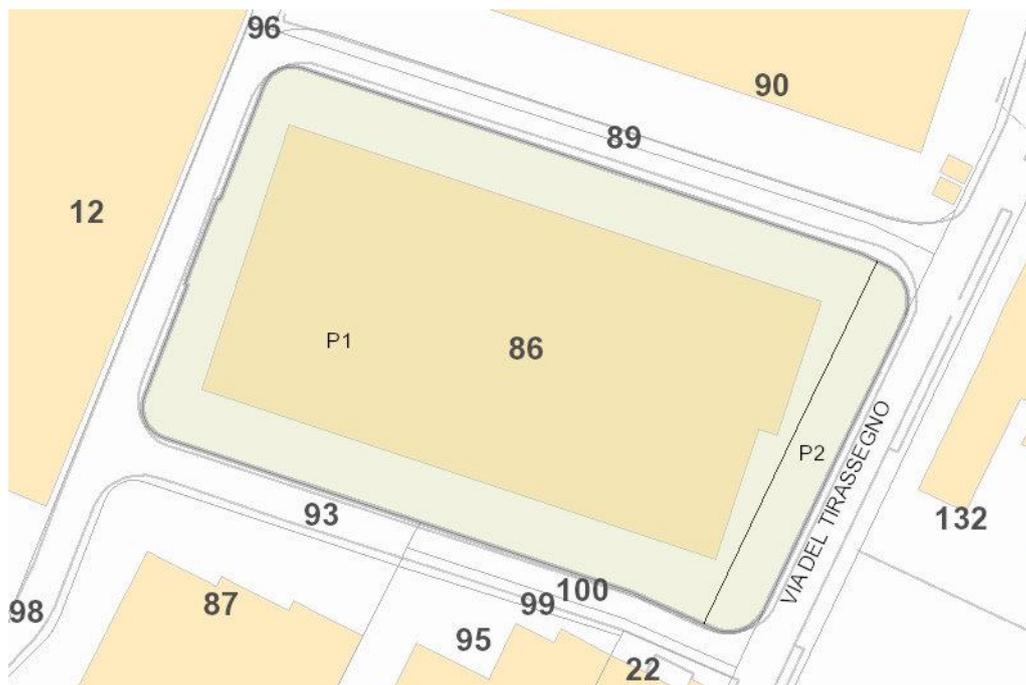
SERVIZIO DI CONSULTAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA PER PARTICELLE CATASTALI

Le particelle individuate presso il N.C.T. con i riferimenti:

Foglio n. 84 Mappale n. 86

risultano soggette ad una disciplina omogenea per ciascuna delle porzioni individuate nella seguente planimetria

P1,2,3, . . . : è una porzione del mappale di omogenea disciplina urbanistica



Fuori scala

La presente planimetria ha il solo fine di raffigurare graficamente le porzioni dei mappali indicate nel servizio, ferme restando le destinazioni urbanistiche degli ambiti e il loro riferimento alle zto (DM 11/4/1968), ex art. 15.0 del Testo coordinato delle norme di PSC POC RUE

DISCIPLINA DI PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) – PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)

A) – PRG VIGENTE

Fg 84 mapp. 86 P1, P2

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)

TERRITORIO URBANO

V AMBITO SPECIALIZZATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVA

Z.E.

Area

Z.T.O.

a Aree di rilievo comunale

893

01

D

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)

Area 01: disciplinata dal R.U.E - Destinazioni ammesse: C2, C3, D1, D7 Altezza Massima per Funzioni Produttive: 2 p+pt Capacita' Insediativa per Funzioni Produttive: 7500 mq/ha

Inoltre l'area risulta interessata da:

PARTE I - IL SISTEMA DI PIANIFICAZIONE - CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

TU - perimetro del territorio urbanizzato, del centro abitato e del centro edificato (PSC) - per le porzioni di territorio individuate al foglio 84: mapp. 86 P1, P2;

PARTE III - IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI - CAPO X - IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

aree per vie di comunicazione (PSC RUE POC) - per le porzioni di territorio individuate al foglio 84: mapp. 86 P2;

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:

- Concessione edilizia n. 998/2002 del 14/11/2002 per costruzione di fabbricato ad uso laboratorio artigianale costituito da 14 unità immobiliari
- Dia del 29/12/2003 prot. 3365/2003
- Dia del 30/03/2004 prot. 770/2004
- Dia del 07/03/2005 prot. 531/2005 e n. 3521 G.c. per opere interne in fabbricato artigianale **sub. 9** Con comunicazione di Fine lavori e scheda tecnica del 17/12/2007
- Dia del 10/03/2005 prot. 586/2005 per modifiche interne in fabbricato artigianale **sub. 8** con variante in corso d'opera del 27/07/20069 prot. n. 2150/2006 e fine lavori con scheda tecnica protocollata il 02/10/2008

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

- Dia del 19/10/2007 prot. 2783/2007 e n. 16795 gc per realizzazione di recinzione di confine con fine lavori e relazione di conformità presentate in data 13/11/2008

Lo stato di fatto in cui è stato riscontrato l'immobile al momento del sopralluogo è sostanzialmente conforme agli elaborati di progetto approvati. Fa eccezione l'apertura di collegamento tra i due sub e la mancanza della porta nel sub. 9 tra l'ingresso che porta agli uffici del primo piano e il laboratorio.

4.2 – Conformità statica.

Tra la documentazione fornita non si rileva la presenza del collaudo statico, ma visto il rilascio del certificato di agibilità da parte del comune nel 2005 si ritiene che tale documento sia stato correttamente allegato alla pratica comunale.

Le opere successive non hanno interessato parti strutturali e pertanto non necessitava collaudo successivo.

Visto quanto sopra esposto, 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:

- ✓ elettrico;
- ✓ idricosanitario;
- ✓ di riscaldamento;

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

- *impianti elettrici: Sig. Mariani Claudio della C.M. impianti di Mariani Claudio con sede in Modena in data 30/09/2005.*
- *Impianto di riscaldamento: Sig. Mariani Claudio della C.M. impianti di Mariani Claudio con sede in Modena in data 30/09/2005.*
- *impianti distribuzione gas metano: Sig. Caniati Gabriele della Tecnoimpianti di Caniati Gabriele con sede in Modena in data 30/09/2005*
- *Impianto di riscaldamento : Castellazzi Davide della ditta De.Ca. Termoidraulica con sede in Finale Emilia rilasciato il 28/12/2006*
- *Impianto di distribuzione gas metano: Castellazzi Davide della ditta De.Ca. Termoidraulica con sede in Finale Emilia rilasciato il 28/12/2006*
- *Impianto di idrico sanitario: Castellazzi Davide della ditta De.Ca. Termoidraulica con sede in Finale Emilia rilasciato il 28/12/2006*
- *Impianto elettrico: Sig. Angelo sorrentino della ditta I.E.C.I. snc con sede in San Felice sul Panaro , certificato rilasciato il 29/11/2007*

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)

Il certificato risulta in corso di predisposizione.

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

Dalla documentazione fornita si evince che l'operazione non può essere assoggettata a reversione contabile dell'iva

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non si evidenziano convenzioni in essere

5.2 – Situazione locativa.

Le unità immobiliari al moneto del sopralluogo risultavano libere con la presenza di alcuni oggetti del precedente affittuario

5.3 – Servitù.

Non si evidenziano servitù in essere

La cabina elettrica posta nella parte Est del lotto è gravata da servitù di elettrodotto per l'esercizio di cabina MT/bt a favore di ENEL S.p.A..

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

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.
Sub.8 laboratorio e uffici	783	1,00	783
Sub. 8 area esterna	505	0,10	50,5
Sub. 9 laboratorio e uffici	624	1,00	624
Sub. 9 area esterna	250	0,10	25
TOTALE			1482,5

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 400,00; max. €/mq 600,00.

Si assume il valore di €/mq 500,00

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

$$\text{€/mq } 500,00 * \text{mq } 1482,50 = \text{€ } 741.250,00$$

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

Posizione geografica	+1%
Posizione commerciale	+3%
Vetustà / Stato di manutenzione	+1%
Grado di finitura	+1%
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	-
Condominialità	-

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	-
Area esterna	+3%
Dimensioni	-

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

$$\text{€ } 741.250,00 * 1,09 = \text{€ } 807.962,00$$

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

$$\text{€ } 810.000,00$$

(diconsi Euro ottocentodiecimila/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 meno le quote afferenti i soli valori positivi dei coefficienti di correzione sopra adottati.

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

$$\text{€ } 810.000,00 * 0,91 = \text{€ } 737.100,00$$

arrotondato in

$$\text{€ } 740.000,00$$

(diconsi Euro settecentoquarantamila/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, al netto del valore del terreno, assunto nel 25 %:

$$\text{€ } (0,75 * 810.000,00) = \text{€ } 607.500,00$$

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

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

6.6 – Valore Normale.

Applicando le disposizioni impartite dal Direttore dell'Agenda 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 (2° semestre 2014) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio:

$$V. N. = \text{€}/\text{mq } 500,00 * 1.482,50 \text{ mq} = \text{€ } 741.250,00$$

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

6.7 – Scorpo del valore del terreno.

Considerato che l'area non risulta avere ulteriore capacità edificatoria, in base ai valori di compravendita dei terreni della zona si attesta che il valore dell'area è di € /mq. 155,00 pertanto il valore dell'area è il seguente :

$$V_T = \text{€}/\text{mq } 155,00 * 1795 \text{ mq} = \text{€ } 278.225,00$$

pari al **34 %** 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 84, Mapp. 86

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
8	D/7	833.50	546	455.000,00
9	D/7	649.00	546	355.000,00

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 18/08/2015

