RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA
PER IMMOBILE FINITO
Committente: ALBA LEASING S.p.A. - MILANO
(contratto n. 01061298)

Perizia tecnico-estimativa di:

porzione di fabbricato sita nel comune di Vimodrone in via S.S. Padana Superiore n° 317 composta da un capannone industriale con annessi uffici e servizi posti su due piani, il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:

fg. 12 mapp. 25 sub. 707

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 550.000.00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *FAZZINI S.r.l. con sede in Vimodrone (MI), S.S.11 Padana Superiore, 317.*

Persone contattate: *Dr. Maletti Gianluca, Direttore generale della Società al numero 3355295252.*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *GORKI Immobiliare S.r.l. con sede in Genova, via C.R. Ceccardi 4/41.*

* * * * *

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 9/12/2014 alle ore 9:30, alla presenza del Sig. Maletti Gianluca 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 Vimodrone, S.S. 11 Padana Superiore n. 317, CAP 20090.

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 e direzionale, è ubicato parte al Piano Terra, parte al Piano Primo e parte al Piano Secondo. Scala ed Interno Unici, Vani 11, Accessori 12, Ingressi 2.

1.2 – Zona.

Il comune di Vimodrone è posizionato ad est del capoluogo di provincia.

Trattasi di un comune di 17.014 abitanti.

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

La destinazione edilizia prevalente è industriale, commerciale.

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

Nel raggio di 2 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 11 e la tangenziale est (uscita Via Padova).

Nella zona sono presenti anche servizi autobus interurbani con frequenza regolare e la stazione metropolitana di Vimodrone.

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una sufficiente fungibilità perché può essere adibito, vista la zona, a qualsiasi attività industriale/artigianale.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 1985

Superficie sviluppata (commerciale):

capannone piano terra	mq	485,00
Piano primo uffici	mq	160,00
Piano primo depositi	mq	160,00
Piano secondo deposito	mq	160

Altezze interne:

Zona piano terra	m	3,25 – 7,00
Piano rimo	m	2,7÷3,70
Piano secondo	m	1,8 media

Si tratta di un fabbricato con pianta a forma di L composto da:

Piano terra adibito a laboratorio con annessi depositi e parte a spogliatori con servizi.

Piano primo adibito parte a deposito costituito da soppalco metallico accessibile con scala in ferro e parte a uffici con annessi servizi.

Piano secondo adibito a locale macchine (centrale termica e di condizionamento) e parte a deposito con annessi servizi.

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: a volta

Tamponamenti: i muratura intonacata e verniciata

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 in ferro e finestre in alluminio e vetro

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

Pavimento/rivestimento: nella zona industriale in cemento industriale nella zona spogliatoi e uffici in ceramica

Altro: scale metalliche in profilati di acciaio zincati per il soppalco, scala in muratura per la zona uffici

Impianto elettrico: con quadri elettrici di distribuzione e parte impianto su canalina esterna e nel constroffitto

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da caldaia posta al secondo piano e in un servizio da scaldabagno elettrico

Impianto di climatizzazione: negli uffici e spogliatoi riscaldamento con caldaia a metano e fan coils e radiatori in ghisa, impianto di condizionamento con centrale e fan coils

Area esterna: di proprietà comune in asfalto con indicazione dei posti auto con vernice

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 allegata alla presente perizia.

1.7. Provenienza

Attualmente la Soc. Gorki immobiliare srl risulta proprietaria dell'immobile oggetto di acquisizione in forza di atto di acquisizione in forza di atto a rogito notaio Gasparrini del 14/10/2014 rep. 37000

(documento non in ns. possesso, estremi reperiti dalla visura catastale).

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 Vimodrone , *Fg. 12, Mapp. 25 (parte) come risulta da estr*atto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano il 13/12/2014.

2.2 - Catasto Fabbricati

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

comune di Vimodrone, fg. 12 particella 25 sub. 707 categoria D/7 –rendita € 4.772,06 via Strada statale 11 Padana Superiore n. 317 piano T-1-2

Rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali al momento del sopralluogo **sono state riscontrate le seguenti modeste differenze:**

- mancata rappresentazione *di un soppalco in ferro posizionato in adiacenza alla parte lavorazione e servizi*
- *mancata rappresentazione delle porte di collegamento tra il capannone oggetto della presente relazione e quello adiacente sub. 704 oggetto dell'operazione di Leasing gemella*
- *mancata rappresentazione di un muro divisorio al piano secondo realizzato per compartimentare la zona impianto condizionatori con il deposito.*

Per quanto di competenza si ritiene che il soppalco in ferro risulta facilmente smontabile in caso di necessità e che la parete al piano secondo e la porta di collegamento possono essere tranquillamente regolarizzati anche successivamente perché la prima divide in due dei depositi senza permanenza di

persone e la seconda ha solo la funzione di collegare i due immobili (utilizzati dalla stessa società) e risultà già dotata di porta tagliafuoco.

Considerato che l'immobile è censito nella categoria D si ritiene comunque non rilevanti le difformità rilevati ai fini della dichiarazione di conformità catastale per il presente atto.

Si attesta pertanto la conformità catastale

Si consiglia comunque, per quanto di competenza, di rendere partecipe la società cliente (già utilizzatrice dell'immobile in forza di contratto di affitto) con un impegno a regolarizzare la posizione catastale anche dopo l'atto di acquisizione.

Il costo per la presentazione dell'aggiornamento catastale (da effettuarsi previa regolarizzazione edilizia) è di € 600,00 compresi diritti catastali.

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. 707 - D/7	€ 4.772,06 + 5%	50 + 20%	***300.639,78***

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

3 – AGIBILITA'

Il comune di Vimodrone ha rilasciato in data 28/08/2001 certificato di agibilità

4 – SISTEMA DELLE CONFORMITA'.

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

4.1 – Conformità urbanistica ed edilizia.

4.1.1 - Destinazione urbanistica dell'area. Attività

La zona in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente relazione ha una destinazione urbanistica industriale/commerciale.

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:

- costruzione originaria ante 1/09/1967
- Concessione edilizia del 04/07/1985 prot. 12531 prat. 85 per modifiche interne ed esterne di fabbricato industriale ad uso artigianale
- Concessione edilizia in sanatoria del 19/06/1996 prot. 28316/95 prat. 10 per opere eseguite in variante alla concessione n. 85 del 04/04/85
- Concessione edilizia del 23/10/2000 n. 25/2000 per realizzazione soppalco in ferro.
- Dia del 15/02/2001 per diversa dislocazione scala di accesso al primo piano del soppalco

Dal confronto dello stato dei luoghi con i progetti depositati in Comune sono emerse le seguenti differenze :

- mancata rappresentazione *di un soppalco in ferro posizionato in adiacenza alla parte lavorazione e servizi*
- *mancata rappresentazione delle porte di collegamento tra il capannone oggetto della presente relazione e quello adiacente sub. 704 oggetto dell'operazione di Leasing gemella*
- *mancata rappresentazione di un muro divisorio al piano secondo realizzato per compartimentare la zona impianto condizionatori con il deposito.*

Per quanto di competenza si ritiene che il soppalco in ferro risulta facilmente smontabile in caso di necessità (dalla documentazione fornita non si evidenzia esserci ulteriore capacità edificatoria per poterlo sanare), e che la parete al piano secondo e la porta di collegamento possono essere tranquillamente regolarizzati anche successivamente perché la prima divide in due dei depositi senza permanenza di persone e la seconda ha solo la funzione di collegare i due immobili (utilizzati dalla stessa società) e risultà già dotata di porta tagliafuoco.

Considerato quanto sopra e la presenza del certificato di agibilità, si ritiene comunque non rilevanti le difformità rilevati ai fini della dichiarazione di conformità edilizia per il presente atto.

Si consiglia comunque, per quanto di competenza, di rendere partecipe la società cliente (già utilizzatrice dell'immobile in forza di contratto di affitto) con

un impegno a regolarizzare la posizione edilizia anche dopo l'atto di acquisizione.

Il costo per la presentazione della sanatoria e dello smantellamento del soppalco è di € 2.500,00 compreso sanzione per opere già eseguite.

4.2 – Conformità statica.

Non è stato consegnato al sottoscritto il certificato di collaudo statico, ma rilevato il rilascio del certificato di agibilità si ritiene che lo stesso sia depositato correttamente presso gli uffici comunali.

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:

- elettrico;
- idricosanitario;
- di riscaldamento;
- di raffrescamento estivo negli uffici;

Non sono state rilasciate al sottoscritto le certificazioni degli impianti, ma rilevato il certificato di agibilità si ritiene che siano state acquisite dal comune in fase di istruttoria per il rilascio del certificato.

4.4 - Attestazione di conformità energetica (D.Lgs. 19.8.2005 n. 192, come modificato dal D.Lgs. 29.12.2006 n. 311)

Attestato di prestazione energetica redatto il 20/08/2014 con codice identificativo 15242-000295/14 valido sino al 20/08/2024 redatto dal certificatore Riccardo Usuelli accreditato al n. 2006

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

La società venditrice ha appena riscattato l'immobile da una società di Leasing e si ritiene non ci siano i requisiti per l'applicazione della reverse charge..

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non si rilevano convenzioni in essere.

5.2 – Situazione locativa.
Al momento del sopralluogo l'immobile era *occupato dalla società utilizzatrice in forza contratto di affitto con la parte venditrice.*

5.3 – Servitù.

Si rileva una servitù di fatto per passaggio pedonale e con i muletti attraverso il sub. 707 a favore del sub. 704 mediante un collegamento tra i due capannoni.

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.

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 – Ragguaglio delle superfici

Al fine di unificare i valori delle singole destinazioni alla sola categoria "*Edifici industriali con uffici e servizi*" si ragguagliano in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Ragguaglio	SUPERF. RAGG.
Piano terra	485	1,00	485
Piano primo (uffici)	160	1,1	176
Piano primo deposito	160	0,8	128
Piano secondo deposito	160	0,30	48

TOTALE			***837***

Nel calcolo della superficie non si è tenuto conto del soppalco non regolare.

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 650,00; max. €/mq 850,00.

Si assume il valore di €/mq 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:

€/mq 750,00 * mq 837 = € 627.750,00

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

Posizione geografica	-
Posizione commerciale	+4 %
Vetustà / Stato di manutenzione	-1%
Grado di finitura	-2
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	-
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	-
Area esterna	-5%
Dimensioni	-

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

€ 627.750,00* 0,96 = € 602.640,00

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

€ 600.000,00

(diconsi Euro seicentomila/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 sovrapressione 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:

€ 600.000,00 * 0,96= € 576.000,00

arrotondato in

€ 575.000,00

(diconsi Euro cinquecentosettantacinquemila/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 * 600.000,00) = € 420.000,00

(diconsi quattrocentoventimila/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 775,00 * 837 mq = € 648.675,00

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

6.7 – Scorporo del valore del terreno.

Considerato che l'immobile è parte integrade di un complesso di ben più ampie dimensioni e che è sprovvisto di area esterna si ritiene congruo determinare il valore dell'area al 30% del valore commerciale.

V_T = € 600.000,00 * 30% = € 180.000,00

6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

Foglio 12 Mapp. 25

Sub.	*Cat.*	*Superf. mq*	*V.U. €/mq*	*Valore*
707	**D/7**	**837**	**716,85**	**600.000,00**

* * * * *

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 13/12/2014

09/12/2014

09/12/2014

09/12/2014

09/12/2014

09/12/2014

09/12/2014

09/12/2014

09/12/2014

04/12/2019

09/12/2014

09/12/2014

09/12/2014

09/12/2014

09/12/2014

09/12/2014

09/12/2014

Airwell
09/12/2014