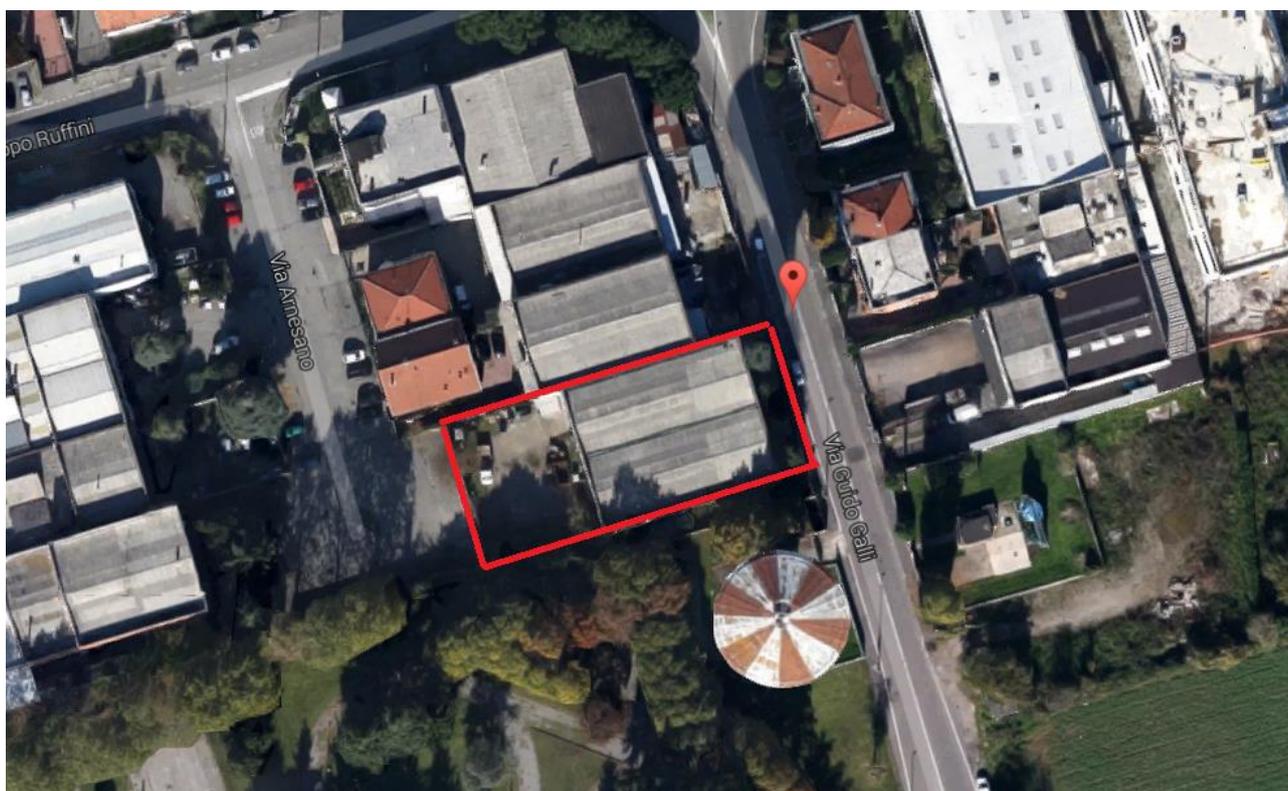


ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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

Aggiornamento del 28/05/2015



UTILIZZATORE: D.C.D. INOX SNC DI DAVID ALESSANDRO E DOSSENA MAURIZIO

IMMOBILE SITO IN PADERNO DUGNANO VIA GUIDO GALLI 6

Perizia tecnico-estimativa di:

Fabbricato industriale composto da laboratorio con annessi spogliatoi e servizi al piano terra, uffici e servizi al piano primo e area esterna di pertinenza sito nel comune di Paderno Dugnano in via Guido Galli n. 6. Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto comune come segue:

fg. 12 particella 272

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 640.000,00

Importo complessivo previsto per le opere € 86.288,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *D.C.D.inox snc Di David Alessandro e Dossena Maurizio*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *SAN PIETRO 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 29/04/2015 alle ore 11, alla presenza del sig. Maroni intermediario e del rappresentante della società cliente, redige la presente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

1.1 – Ubicazione.

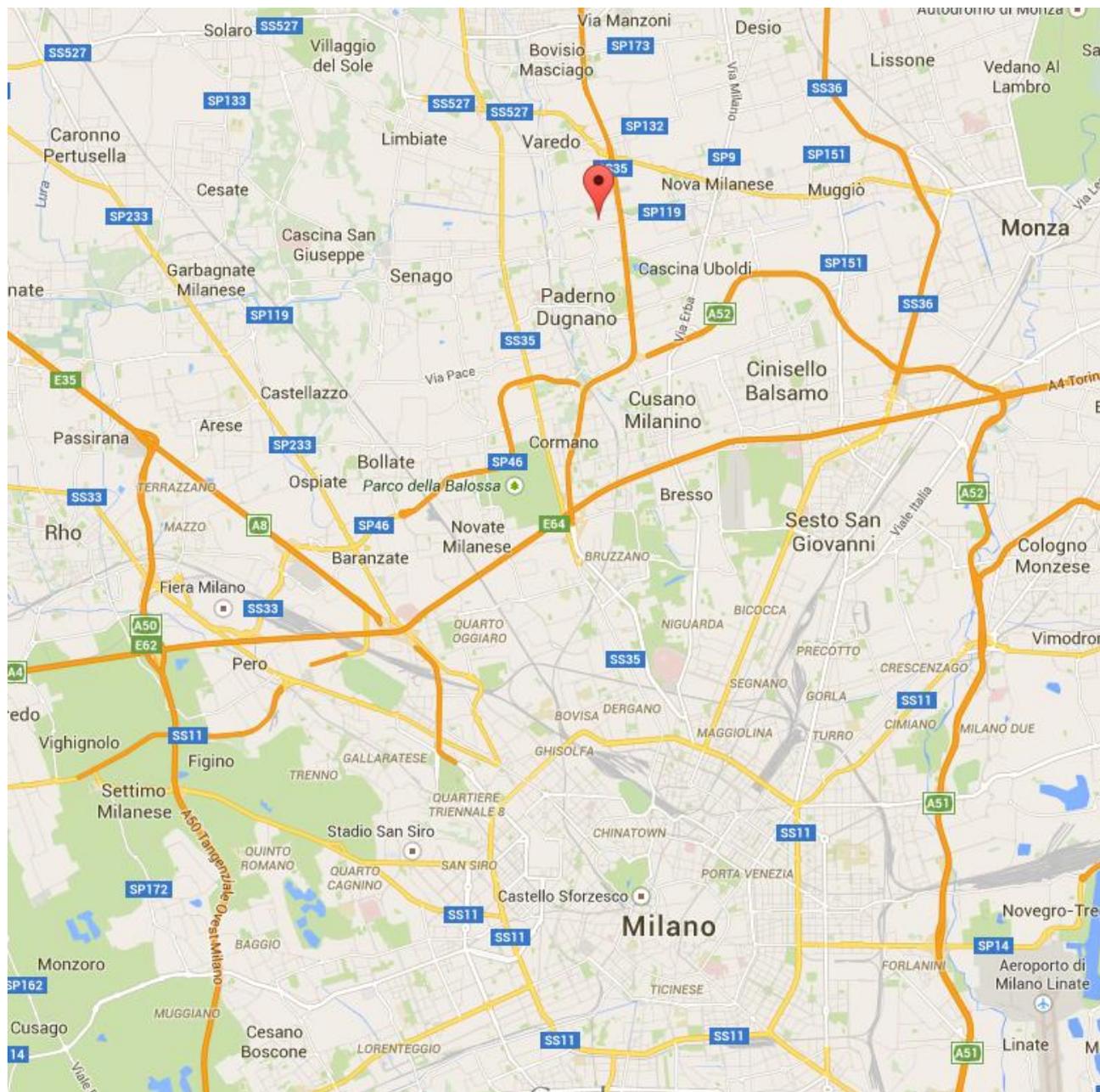
L'immobile oggetto di perizia è posto in comune di Paderno Dugnano, via Guido Galli n. 6 CAP 20037

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 e parte al Piano Primo, Scala ed Interno Unici, Vani 4 , Accessori 15, Ingressi 3 .

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

1.2 – Zona.



Paderno Dugnano è un comune di 47.735 abitanti posizionato a Nord del capoluogo di provincia.

Il comune sorge nell'alta pianura lombarda, a 163 m s.l.m., al margine meridionale della Brianza. Il territorio comunale è per la quasi totalità urbanizzato, ad eccezione della zona agricola orientale e settentrionale compresa nel Parco Grugnotorto Villorosi e di alcune aree a ridosso del fiume Seveso, il corso d'acqua che attraversa la città da nord a sud. Un ulteriore corso d'acqua che attraversa Paderno Dugnano è il canale Villorosi, non lontano dal quale corre il confine che divide Paderno Dugnano dal comune di Varese.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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

La destinazione edilizia prevalente è industriale.

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

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

1.2 - Collegamento viario.

Strade

Il Comune di Paderno Dugnano è attraversato da:

Direzione Nord-Sud

- Strada Provinciale 44 Milano-Meda con la presenza di tre svincoli (svincolo n°4 Paderno Dugnano centro, n°5 Incirano e n°6 Palazzolo Milanese);
- Strada Provinciale 9 Vecchia Valassina (nel quartiere della Calderara) che unisce Milano-Niguarda con Giussano;
- Strada Statale 35 Comasina (nei quartieri di Villaggio Ambrosiano, Cassina Amata e Palazzolo Milanese) che unisce Milano-Piazzale Maciachini con Como.

Direzione Est-Ovest

- Strada Provinciale 46 Rho-Monza con la presenza di due svincoli (Paderno Dugnano-SP ex SS 35 e Paderno Dugnano-Villaggio Ambrosiano);
- Tangenziale Nord di Milano con lo svincolo Paderno Dugnano-SP 9 Vecchia Valassina.

Ferrovie

La località è attraversata dalla linea ferroviaria Milano-Asso e servita da due stazioni sul suo territorio, gestite da FerrovieNord: la stazione di Paderno Dugnano (sita in via IV novembre) e la stazione di Palazzolo Milanese (sita in via Coti Zelati). Entrambi sono servite da collegamenti gestiti da Trenord tramite il servizio ferroviario suburbano di Milano.

Mobilità urbana

Il Comune è dotato di una rete urbana di autobus gestita dall'azienda Autoguidovie in associazione con Airpullman

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

I collegamenti tra la località e i vari centri della provincia invece, sono gestiti sempre da Airpullman e da Brianza Trasporti con due linee.

La tranvia Milano - Limbiate, collega Paderno Dugnano (frazioni di Cassina Amata e Villaggio Ambrosiano) con Milano.

Lungo la Vecchia Valassina scorreva la tranvia Milano-Desio, che dal 2011 è stata sostituita da una linea gestita da ATM che copre la stessa tratta.

La zona è servita da buona viabilità ordinaria,

Nella zona sono presenti diversi posti auto .

1.4 – Fungibilità.

L' immobile presenta una buona fungibilità perché le caratteristiche costruttive ne permettono l' utilizzo per qualsiasi attività industriale e ha l' accesso su strada comunale in entrambi i fronti.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 1979

Superficie sviluppata (commerciale):

piano terra	mq	750,00
-------------	----	--------

Piano primo	mq	125,00
-------------	----	--------

Superficie area scoperta:

Area scoperta	mq	573
---------------	----	-----

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare con dimensioni esterne di m 30 x25 realizzato su un lotto di mq 1.323 composta da un laboratorio al piano terra con annessi servizi e spogliatoi e un ufficio, mentre tramite una scala interna si accede al piano primo dove sono distribuiti due uffici e un servizio igienico.

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 tegole prefabbricati in c.a.p.; lucernai fissi in ondulux trasparente , finitura superiore in pannelli contenete amianto

Tamponamenti: pannelli prefabbricati con finitura esterna liscia fondo cassero

Compartimentazioni interne: in muratura

Serramenti esterni: in ferro con portoni scorrevoli e finestre in ferro e vetro

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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 nelle zone uffici /servizi/spogliatoi

Impianto elettrico: composto da quadro elettrico e distribuzione tra l'impianto prese e luci del capannone mediante canalina esterna, negli uffici l'impianto è sottotraccia

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

Impianto di climatizzazione: l'immobile è dotato di impianto di riscaldamento gestito negli uffici/spogliatoi da caldaia e radiatori , mentre il capannone è riscaldato da robour

Area esterna: parte a verde e parte in terra battuta

Recinzione: in pannelli prefabbricati in cls

Altro : nel capannone sono presenti due carriponte dalla portata di 5.000 kg

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 sufficiente qualità.

La società cliente ha espresso la volontà di eseguire i seguenti lavori:

- **rimozione e sostituzione lastre di copertura contenente amianto con lastre in lamiera grecata coibentata**
- **rifacimento impianto elettrico capannone e uffici**

1.6. Amianto

Dal sopralluogo nonché dalla documentazione esaminata si evidenzia la presenza di elementi in amianto.

Le lastre sono posizionate sul tetto e non è stato possibile raggiungerle per ispezionare il loro stato di degrado.

Dall'interno del capannone non sono visibili per risulta interposta la struttura prefabbricata della copertura.

Dichiarazione di censimento amianto protocollata in Comune il 26/05/2015 con il n. 0028076/2015 e inviata con raccomandata all' asl di competenza in data 26/05/2015

La società cliente ha già predisposto un intervento di bonifica della copertura con sostituzione delle lastre di eternit con una lamiera coibentata

1.7. Provenienza

Decreto di trasferimento del Tribunale di Monza del 30/01/2012 rep. 2801/2011 trascritto il 10/02/2012 reg. generale 14355/9617

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 Paderno Dugnano , Fg. 12, Particella 272, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall' Agenzia del Territorio di Milano .

2.2 - Catasto Fabbricati

L'immobile oggetto della presente valutazione risulta censito come segue:

Fg. 12 particella 272 categoria D/7 Rendita € 5.580,00 via Guido Galli n. 6 piano T-1

Lo stato dei luoghi corrisponde per consistenza, distribuzione interna e classamento alla planimetria catastale depositata pertanto si attesta 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 (€)
Particella 272	5.580,00 + 5%	60	351.540,00

Tale valore risulta inferiore all'importo di compravendita previsto.

3 – AGIBILITA'

La società PRC di Rossetti Angelo ha presentato in data 25/02/1994 con protocollo n. 6939 la richiesta di agibilità dell'immobile oggetto della presente relazione.

Preso atto che il comune non ha mai lavorato questa richiesta e che la stessa risulta presentata prima dell'emissione del DPR 425/94 del 22/04/1994 (richiesta di agibilità con maturazione del silenzio assenso) si ritiene comunque di poter attestare la presenza e legittimazione dell'agibilità dell'edificio allo stato attuale.

Si consiglia comunque a fine lavori di presentare presso l'ufficio comunale l' agibilità per attività produttive ai sensi Lr1/2007 art. 5

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 è inserita in un comparto produttivo.

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. 67/79 prot. 2894/79/Gp del 09/08/1979 rilasciata da Comune per costruzione capannone prefabbricato laboratorio artigianale e servizi
- Autorizzazione in sanatoria rilasciata il 24/07/1991 pratica edil. N. 24/91/aut. Prot. N. 24116/91/gl per sanatoria difformità interne
- Autorizzazione edilizia in sanatoria rilasciata il 12/01/1994 prat. Ed. 24/91 prot. 1116 per opere eseguite in variante all' autorizzazione del 24/07/1991

Lo stato di fatto in cui è stato riscontrato l'immobile al momento del sopralluogo è conforme agli elaborati di progetto approvati nell'ultimo provvedimento comunale

4.2 – Conformità statica.

Certificato di collaudo statico protocollato al Genio Civile di Milano in data 04/11/1981 al n. 26690 sottoscritto dall' ing. D'Aquino Giorgio iscritto all'ordine degli ingegneri di Pavia al n. 326 in data 12/10/16981

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

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

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

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

La parte venditrice non riesce a reperire i certificati di conformità degli impianti.

Considerato che la parte cliente deve effettuare dei lavori all'interno del capannone, provvederà alla consegna dei nuovi certificati a fine lavori

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 i seguenti certificati energetici:

certificato n. 15166-000103/13 registrato il 01/02/2013 valido sino al 01/02/2023 redatto dal sig. Stefano Pagani accreditato Cened al n. 19109 (per la zona uffici)

certificato n. 15166-000102/13 registrato il 25/02/2013 valido sino al 25/02/2023 redatto dal sig. Stefano Pagani accreditato Cened al n. 19109 (per la zona capannone)

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

La società venditrice ha dichiarato che la vendita è assoggettata a Reverse charge

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita e dal sopralluogo non si evidenziano convenzioni in essere

5.2 - Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile era *libero* (ad eccezione di alcuni materiali sull'area esterna di proprietà della parte venditrici e prossimi al trasferimento in altra sede.

5.3 - Servitù.

Dalla documentazione fornita e dal sopralluogo non si evidenziano servitù in essere.

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

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

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.
Piano terra	750	1,00	750,00
Piano primo	125	1,00	125,00
Area esterna	573	0,10	57,30
TOTALE			932,30

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 700,00; max. €/mq 850,00.

Si assume il valore di €/mq 775,00

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

$$\text{€/mq } 775,00 * \text{mq } 932,30 = \text{€ } 722.532,50$$

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

Posizione geografica	+ 1 %
Posizione commerciale	+ 1 %
Vetustà / Stato di manutenzione	-13%
Grado di finitura	- 1 %
Servizi a rete	-
Collegamenti	-

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Raggiungibilità / Accessibilità	+ 1 %
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	- 3 %
Area esterna	+ 1 %
Dimensioni	+ 1 %

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

$$\text{€ } 722.532,5 * 0,88 = \text{€ } 635.828,60$$

6.3.3 – 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

€ 635.000,00

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

Nella valutazione di cui sopra **non** si è tenuto conto della presenza di due carriponte che vengono trasferiti insieme al capannone.

I carriponte sono della ditta KRAO con doppia trave e argano con la portata di 5t l'uno installati nel 1998

Dalla documentazione in possesso della parte venditrice si evidenzia che l'ultima verifica trimestrale delle funi in acciaio è stata effettuata dalla Betagru snc ad aprile del 2013.

In base ad una ricerca effettuata presso i siti di categoria si evidenzia che il valore commerciale per questi due carriponte tenuto conto della vetustà e ipotizzandoli correttamente funzionanti è di € 7.000,00 l'uno per un totale di € 14.000,00

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:

$$\text{€ } 635.000,00 * 0,90 = \text{€ } 571.500,00$$

arrotondato in

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

€ 570.000,00

(diconsi Euro cinquecentosettantamila/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:

$$\text{€ } (0,80 * 635.000,00) = \text{€ } 508.000,00$$

(diconsi cinquecentoottomila/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 (2° semestre 2014) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

$$\text{V. N.} = \text{€}/\text{mq } 775,00 * 932,30 \text{ mq} = \text{€ } 722.532,50$$

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

6.7 – Scorporo del valore del terreno.

il sottoscritto, sulla base di recenti compravendite, stima il valore unitario dell'area, €/mq 145.00. Il valore del terreno di pertinenza dell'edificio risulta pertanto (arr.):

$$\text{V}_T = \text{€}/\text{mq } 140,00 * 1323 \text{ mq} = \text{€ } 185.220,00$$

pari al **29,17 %** 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 2, Mapp. 272

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore €
-	D/7	932.30	681,11	635.000,00

6.9 – Parere sulla congruità dell'importo di spesa finale dei lavori ipotizzata dal Cliente dei tempi stimati per la consegna dello stesso.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Sono stati forniti al sottoscritto i seguenti contratti d'appalto e/o preventivi:

Ditta	Opere	Importo
GST impianti	elettriche	54.538,00
Lazzaro snc	Smaltimento amianto e rifacimento tetto	31.750,00
TOTALE		86.288,00

Considerata la consistenza delle opere da eseguire, le caratteristiche tipologiche dell'edificio e delle finiture, tenuti in considerazione i costi di costruzione medi di mercato nella zona di riferimento, il sottoscritto giudica l'importo stimato di spesa complessivo congruo dal punto di vista tecnico-economico.

Il sottoscritto, sulla base dei prezzi correnti di mercato e delle prospettive nel breve periodo (entro un anno), stima che il valore commerciale dell'immobile, una volta ultimati i lavori sarà di €. 730.000,00. Il valore di pronto realizzo ad opere ultimate viene stimato in €. 660.000,00.

Il sottoscritto inoltre, sulla base delle indicazioni ricevute dal Cliente, stima che la data prevista per l'ultimazione dei lavori, **dicembre 2015**, è da **ritenere attendibile**.

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 28/05/2015

