

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

**Perizia tecnico-estimativa di:**

**porzioni di fabbricato site nel Comune di Milano in via San Vittore n. 39/A composte da un ufficio con annessi servizi al piano terra e da un ampio magazzino al piano seminterrato; il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:  
fg.384 particella 223 sub.30 e 68**

\* \* \* \* \*

**Prezzo di compravendita previsto: € 555.000,00**

**Importo complessivo previsto per le opere: € 130.000,00**

\* \* \* \* \*

**Utilizzatore:**

Ragione o denominazione sociale: *PALLERONI ELISABETTA EMILIA MARIA*

Attività: Studio di commercialista

Persone contattate: dott.ssa Palleroni tel. 02/861971

e\_mail elisabettaoalleroni@studioptdata.com

**Venditore:**

Ragione o denominazione sociale: *Edison Spa*

Persone contattate: dott.ssa Zanzottera Meri tel 0262227576 fax 0262227277 cell. 3358743936 e\_mail meri.zanzottera@edison.it

\* \* \* \* \*

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 22/07/2014 alle ore 14.00, alla presenza della Dott.ssa Palleroni, 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 Milano, via San Vittore n. 39/A cap 20126

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 direzionale , è ubicato al Piano Terra, Scala ed Interno Unici, Vani 1 , Accessori 2, Ingressi 1

il fabbricato, adibito ad uso deposito , è ubicato al Piano seminterrato, Scala ed Interno Unici, Vani 1 , Accessori 2, Ingressi 1

#### 1.2 – Zona.

La zona in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente valutazione è centrale trovandosi in adiacenza al museo della scienza e della tecnica di Leonardo da Vinci nella zona tra Sant' Ambrogio e Corso Vercelli.

La destinazione edilizia prevalente è residenziale

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 buona viabilità ordinaria,

L'immobile è posizionato vicino al viale di porta Vercellina in prossimità della circonvallazione di Milano che permette il collegamento con il raccordo per la Milano Genova.

Nelle vicinanze ci sono le fermate della metropolitana verde (Sant' Ambrogio) e Rossa (Conciliazione) sono presenti anche le linee di superficie di autobus e tram, a poca distanza si rileva la Stazione Ferroviaria di Porta Genova.

Nella zona sono presenti diversi posti auto anche se con sosta a pagamento.

#### 1.4 – Fungibilità.

L' immobile presenta una buona fungibilità per la posizione e la possibilità di convertirlo sia in commerciale che in residenziale.

#### 1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: ante 1967

Superficie sviluppata (commerciale):

piano terra	mq	82
Piano seminterrato	mq	92

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Altezze interne:

piano terra	m	4,07
Piano seminterrato	m	3,57

Si tratta di due porzioni di fabbricato composte da :

un ufficio openspace al piano terra con antibagno e bagno e un ampio magazzino al piano seminterrato con ingresso e locale accessorio

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

*Struttura portante:* in muratura portante

*Copertura:* a falde inclinate con finitura in tegole

*Tamponamenti:* pareti perimetrali in muratura

*Compartimentazioni interne:* le pareti interne sono in muratura

*Serramenti esterni:* la porta di ingresso è in legno, le finestre esterne sono in legno e vetro con avvolgibili in legno

*Serramenti interni:* le porte interne sono in legno

*Pavimento/rivestimento:* il pavimento del piano terra è rivestito da quadrotti di linoleum e ceramica nel bagno. Nel seminterrato il pavimento è in legno

*Impianto elettrico:* impianto elettrico del tipo civile con quadro di distribuzione e canaline incassate

*Impianto idricosanitario:* l'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico

*Impianto di climatizzazione:* sia il piano terra che il piano seminterrato sono riscaldati dall'impianto centralizzato condominiale mediante i radiatori in ghisa

*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.

***Dal sopralluogo si evidenzia che l'immobile adibito a deposito ha necessità di interventi di risanamento a causa degli evidenti segni di umidità di risalita proveniente dal sottosuolo e tracce sul soffitto della zona di ingresso derivanti dall'impianto ascensore posizionato sopra.***

***A tale proposito la società cliente ha fornito un preventivo per l'esecuzione di opere di risanamento del piano seminterrato e di adattamento del piano terra all'attività che dovranno svolgere.***

### **1.6. Amianto**

Dal sopralluogo nonché dalla documentazione esaminata non si evidenzia la presenza visibile di elementi in amianto, come da Dichiarazione dell'amministratore allegata alla presente perizia.

### **1.7. Provenienza**

La società venditrice risulta proprietaria in forza dei seguenti atti:

- 1) Atto di fusione per incorporazione della Società Commissionaria di Esportazione e di Importazione S.p.A. nella GAIC S.p.A. a rogito Notaio Piergaetano Marchetti del 12/12/1990 rep. 20612/5205 reg.to a Milano il 13/12/1990 al n. 25918 Serie 1/A.
- 2) Atto di fusione per incorporazione della GAIC S.p.A. nella FERRUZZI FINANZIARIA S.p.A. a rogito Notaio P. Marchetti del 17/10/1995 rep. 15313/4023 reg.to a Milano il 18/10/1995 al n. 21990 Serie 1/A e trascritto a Milano 1 il 3/11/1995 ai n.ri 36858/25299.
- 3) Verbale di Assemblea per cambio di denominazione da FERRUZZI FINANZIARIA S.p.A. a Compagnia di partecipazioni assicurative ed industriali S.p.A. e di sede da Milano a Ravenna a rogito Notaio P. Marchetti del 15/06/1996 rep. 15445/4096 reg.to a Milano il 27/06/1996 al n. 11384 Serie 1/B – Atti Pubblici.
- 4) Atto di fusione per incorporazione della MONTEDISON S.p.A. nella Compagnia di partecipazioni assicurative ed industriali S.p.A. e contestuale cambio di denominazione in MONTEDISON S.p.A. a rogito Notaio P. Marchetti del 17/10/1995 rep. 15313/4023 reg.to a Milano il 18/10/1995 al n. 21990 Serie 1/A e trascritto a Milano 1 il 3/11/1995 ai n.ri 36858/25299.
- 5) Atto di fusione per incorporazione della EDISON S.p.A. nella MONTEDISON S.p.A. a rogito Notaio P. Marchetti del 5/04/2002 rep. 16930/4868 reg.to a Milano il 24/04/2002 e trascritto Milano 1 il 3/05/2002 ai n.ri 29144/18962 e contestuale cambio di denominazione in EDISON S.p.A.
- 6) Atto di fusione per incorporazione della EDISON S.p.A. nella ITALENERGIA S.p.A. a rogito Notaio P. Marchetti del 4/11/2002 rep. 17326/5141 reg.to a Milano il 22/11/2002 e trascritto Milano 1 il 2/12/2002 ai n.ri 75593/45382 e contestuale cambio di denominazione in EDISON S.p.A.

## **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 Milano, *Fg. 384, part. 223*, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall' Agenzia del Territorio di Milano

### **2.2 - Catasto Fabbricati**

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono identificate catastalmente come segue:

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

fg. 384 part. 223 sub. 30 z.c. 1 categ. A/10 classe 2 cons. 3,5 vani Rendita € 2.196,23  
via San Vittore n. 39/A piano T

fg. 384 part. 223 sub. 68 z.c. 1 categ. C/2 classe 7 cons. 67 mq. Rendita € 318,34 via  
San Vittore n. 39 piano T

lo stato dei luoghi è leggermente difforme dalla planimetria catastale per la presenza di una parete interna realizzata con struttura in alluminio nell'ufficio del piano terra.

Tale parete è oggetto di smantellamento da parte della società cliente in occasione delle opere di ristrutturazione.

Ritenuto che detta parete non incide nel calcolo della consistenza dell'unità immobiliare **si attesta per quanto di competenza 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.30 – A/10	2.196,23 + 5%	50 + 20%	<b>138.362,49</b>
Sub.68 – C/2	318,34 + 5%	100 + 20%	<b>40.110,84</b>

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

### 3 – AGIBILITA'

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione sono state realizzate prime del settembre 1967 e successivamente non sono stati eseguiti lavori.

### 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**

Le unità immobiliari oggetto di compravendita sono inserite in una zona a destinazione prevalentemente 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.**

Dalla documentazione fornita si evidenzia che le unità immobiliari oggetto di valutazione sono state realizzate prima del 1967

Successivamente risulta che sia stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria ai sensi art. 35 legge 47/85 (condono) in data 17/05/2006 atti 176225.400/1986 per alcune unità immobiliari di proprietà della società EDISON spa, **ma non riguardano le unità immobiliari oggetto di valutazione.**

***Si rileva la presenza di una parete mobile nell'ufficio al piano terra realizzata senza la preventiva presentazione della pratica comunale.***

***Tenuto conto che la società cliente intende demolire detta parete perché realizzerà una diversa distribuzione interna, il sottoscritto attesta, per quanto di competenza, la conformità edilizia ritenendo la presenza della parete ininfluente dal punto di vista della conformità edilizia.***

### **4.2 – Conformità statica.**

L'immobile è in muratura portante non soggetta a verifica di conformità statica.

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

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

- ✓ elettrico;
- ✓ idricosanitario;

Per gli impianti non sono state consegnate al sottoscritto le dichiarazioni di conformità ai sensi della L. 46/90, si evidenzia che la società cliente eseguirà delle nuove opere tra cui il rifacimento dell'impianto elettrico e la realizzazione dell'impianto di condizionamento.

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

Per le unità immobiliari oggetto di acquisizione sono stati rilasciati i seguenti certificati di prestazione energetica:

Per il sub. 30 , Ace rilasciato il 29/10/2012 valido sino al 29/10/2022 redatto dal certificatore Mauro Zampollo n. 15181 codice identificativo 15146-048079/12

Per il sub. 68 , Ace rilasciato il 29/10/2012 valido sino al 29/10/2022 redatto dal certificatore Mauro Zampollo n. 15181 codice identificativo 15146-047728/12

La presente compravendita risulta soggetta a Reverse charge

## 5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

### 5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non si evidenziano convenzioni con il comune

### 5.2 – Situazione locativa.

Gli immobili risultano liberi da persone e/o cose.

### 5.3 – Servitù.

Dalla documentazione fornita non si evidenziano servitù ad eccezione di quelle di natura condominiale per il passaggio di tubazioni e dell'ispezione ad una parte degli impianti dell' ascensore all'interno del deposito al piano seminterrato.

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.
Piano terra	82	1,00	82
deposito	92	0,30	27.60
totale			109,60

### 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 (A/10) spunta mediamente i seguenti valori (comprensivi del terreno di sedime e di pertinenza):

**min. €/mq 3.900,00; max. €/mq 5.000,00.**

**Si assume il valore di €/mq 4.450,00**

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

$$\text{€/mq } 4.450,00 * \text{mq } 109.60 = \text{€ } 487.720,40$$

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

Posizione geografica	+ 2 %
Posizione commerciale	+2 %
Vetustà / Stato di manutenzione	-
Grado di finitura	-
Servizi a rete	+3%
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	+ 2 %
Condominialità	-
Vincoli e servitù	- 1 %
Impianti interni / esterni	-
Area esterna	-
Dimensioni	-

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

$$\text{€ } 487.720,40 * 1,08 = \text{€ } 526.738,03$$

#### 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

**€ 530.000,00**

(diconsi Euro cinquecentotrentamila/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:

$$€ 530.000,00 * 0,91 = € 482.300,00$$

arrotondato in

**€ 480.000,00**

(diconsi Euro quattrocentottantamila/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 %:

$$€ (0,70 * 530.000,00) = € 371.000,00$$

(diconsi trecentosettantunmila/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 2013) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

$$\mathbf{V. N. ufficio = €/mq 3.500,00 * 82 mq = € 287.000,00}$$

$$\mathbf{V. N. deposito = €/mq 950,00 * 92 mq = € 87.400,00}$$

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

### **6.7 - Scorpo del valore del terreno.**

Considerato che le porzioni oggetto di valutazione sono parte integrante di un edificio di ben più ampie dimensioni si ritiene congruo considerare il valore del terreno nel 20% del valore commerciale.

### 6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

**Foglio 384, part. 223**

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
30	A/10	82	4.878,05	400.000,00
68	C/2	92	1.413,04	130.000,00

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

Il cliente ha espresso la volontà di eseguire una ristrutturazione dei locali che prevede la realizzazione di un archivio al piano seminterrato con la realizzazione di una sala per l'esame della documentazione in archivio e un servizio igienico; il collegamento tra piano terra e seminterrato con un ascensore interno e la sistemazione del piano terra, e più precisamente:

Piano seminterrato:

- Rimozione pavimento in legno
- Realizzazione apertura nella soletta per installazione ascensore interno
- Sostituzione finestre
- Formazione di vespaio areato sul pavimento e realizzazione controparete
- Realizzazione nuova pavimentazione
- Realizzazione di un bagno
- Sostituzione dei serramenti interni e posa porta blindata
- Posa pareti mobili
- Rifacimento impianto elettrico
- Realizzazione impianto di condizionamento

Piano terra:

- Rimozioni di pavimento, bagno, parete mobile e serramenti
- Rifacimento bagno
- Rifacimento pavimentazione



# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

- Rifacimento intonaco su pareti perimetrali
- Fornitura e posa nuovi serramenti interni ed esterni
- Realizzazione controsoffitto
- Posa pareti mobili
- Rifacimento impianto elettrico
- Realizzazione impianto di condizionamento
- Realizzazione ascensore interno piano terra/seminterrato

Sono stati forniti al sottoscritto i seguenti preventivi:

opere	Costo €
Demolizioni e rimozioni piano seminterrato	2.881,99
Rinforzo soletta varco ascensore	1.400,00
Opere edili piano seminterrato	19.677,17
Fornitura e posa finestre seminterrato	4.250,00
Fornitura porte interne seminterrato	1.600,00
Fornitura porta blindata seminterrato	2.000,00
Pareti mobili piano seminterrato	10.800,00
Rimozioni pavimenti, serramenti piano terra	2.470,31
Opere edili piano terra	11.388,95
Fornitura e posa finestre piano terra	12.500,00
Fornitura e posa porte interne	1.600,00
Fornitura e posa porta blindata piano terra	1.800,00
Pareti mobili piano terra	11.311,20
Rifacimento impianto elettrico	11.000,00
Fornitura e posa sanitari	7.000,00
Fornitura e posa impianto di condizionamento	7.800,00
Impianto ascensore	12.969,00
Assistenze murarie impianti	7.701,90
TOTALE	130.150,52

Si precisa che la demolizione della parete mobile interna evidenziata nella relazione incide sulle opere edili del piano terra per l'importo di € 496,80

La spesa preventivata è superiore rispetto i costi medi di mercato per le ristrutturazioni , ma risulta comunque congrua tenendo conto:

- delle opere necessarie per utilizzare il piano seminterrato come appendice del piano terra
- della necessità di utilizzare un impianto di condizionamento senza unità esterna per le caratteristiche architettoniche dell'edificio
- della scelta di realizzare un ascensore interno al posto di una scala

Dall'esame del preventivo si evidenzia che nel conteggio non sono state inserite le spese tecniche (progettista, D.I., sicurezza cantieri, strutturista ecc..) che incidono circa del 10% del costo dei lavori pari a circa € 13.000,00

I lavori avranno durata 2/3 mesi e potrebbero variare in funzione della tempistica necessaria per la fornitura dei serramenti esterni.

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 ultimate le opere sarà di €. 685.000,00. Il valore di pronto realizzo ad opere ultimate viene stimato in €. 615.000,00.

\* \* \* \* \*

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

San Donato Milanese 26/07/2014

Geom. Michele Ferrara  
