

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

Perizia tecnico-estimativa di:

un fabbricato sito nel comune di Crema (Cr) in via Mazzini n. 109 così suddiviso:

- **Unità immobiliare adibita a filiale bancaria composta al piano terra da sportelli bancari con due uffici, al piano primo da cinque uffici con annessi servizi e al piano seminterrato parte a caveau, parte cantina e parte a servizi igienici.**

Il tutto identificato catastalmente al Fg. 25 particella 702 sub. 501 graffata con la particella 703 sub. 501.

- **Unità immobiliare adibita ad ufficio composta al piano terra da ingresso indipendente con annesso ripostiglio, al piano primo da disimpegno con annesso vano scala, al piano secondo tre uffici con annessi servizi e terrazzo, al piano seminterrato cantina con annesso disimpegno.**

Il tutto identificato catastalmente al Fg. 25 particella 702 sub. 502 graffata con la particella 703 sub. 503.

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 1.400.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *La Volpe srl*

Attività: immobiliare

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *Danama srl*

Attività: immobiliare

* * * * *

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 08/07/2014 alle ore 10.00, alla presenza della parte venditrice e della parte acquirente, e dopo la verifica della documentazione pervenuta il 22/07/2014, redige la presente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

1.1 – Ubicazione.

Gli immobili oggetto di perizia sono posti in comune di Crema, via Mazzini n. 109 CAP 26013

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 ufficio bancario (sub. 501) , è ubicato parte al Piano Terra , parte al Piano Primo, e parte al piano seminterrato, Scala ed Interno Unici, Vani 8 , Accessori 14, Ingressi 1.

Il fabbricato, adibito a ufficio (sub. 502) , è ubicato parte al Piano Terra , parte al Piano Primo, parte al Piano Secondo e parte al piano seminterrato, Scala ed Interno Unici, Vani 3 , Accessori 12, Ingressi 1.

1.2 – Zona.

Il comune di Crema è posizionato a nord del capoluogo di provincia al confine con le provincie di Lodi e di Milano.

Trattasi di un comune di 34.000 abitanti

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

La destinazione edilizia prevalente 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,

Risultano facilmente raggiungibili: la strada statale 415 paullese/Cremona , la circonvallazione di Crema e la strada provinciale 235 per Lodi

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/interurbani con frequenza regolare e la stazione ferroviaria di Crema

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

1.4 – Fungibilità.

L' immobile presenta una buona fungibilità perché può essere convertito a destinazione residenziale e/o commerciale e può essere frazionato in più unità immobiliari.

Inoltre la posizione centrale agevola la commerciabilità dell'immobile

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: ante 1967

Ristrutturazione 2000-2003

Superficie sviluppata (commerciale):

Sub. 501

Piano seminterrato	mq	138
--------------------	----	-----

Piano terra	mq	160
-------------	----	-----

Piano primo	mq	152
-------------	----	-----

Terrazzi piano primo	mq	12
----------------------	----	----

Sub. 502

Piano terra	mq	27
-------------	----	----

Piano primo	mq	27
-------------	----	----

Piano secondo	mq	164
---------------	----	-----

Piano seminterrato	mq	46
--------------------	----	----

<i>piano secondo balcone</i>	<i>mq</i>	<i>9</i>
------------------------------	-----------	----------

Altezze interne:

piano terra	m	3.00
-------------	---	------

piano primo	m	2.90
-------------	---	------

piano secondo	m	3,05-3.52
---------------	---	-----------

piano seminterrato	m	2.50
--------------------	---	------

Si tratta di un fabbricato su più livelli posizionato lungo la via Mazzini composto da:

Ufficio bancario avente accesso direttamente dalla via Mazzini composto da piano terra adibito a sportelli bancari, bancomat e uffici; piano primo collegato con scala e ascensore interno adibito ad uffici con annesso disimpegno e servizi igienici; tramite il disimpegno si accede ad un terrazzo sul retro e tramite gli uffici si accede al balcone su fronte strada; piano seminterrato con accesso tramite la scala e l'ascensore interni adibito a caveau, locale tecnico, cantine e servizi igienici.

Ufficio al secondo piano composto da tre locali con annessi servizi e terrazzo collegato all'ingresso indipendente dal vicolo laterale al piano terra mediante scala e ascensori privati.

Al piano terra è posizionato altresì un ripostiglio e al piano seminterrato è posizionato un disimpegno adibito a locale impianti e una cantina.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Struttura portante: in muratura

Copertura: tetto con struttura portante in ferro e legno e finitura superiore in tegole.

Tamponamenti: pareti perimetrali in muratura con finitura a intonaco verniciato e zoccolatura in pietra

Compartimentazioni interne: le pareti interne della banca sono principalmente composte da pareti mobili a tutt'altezza, mentre le altre sono in muratura

Serramenti esterni: i serramenti della banca sono in ferro con vetro antisfondamento.

Serramenti interni: porte interne in legno

Pavimento/rivestimento: nell'ufficio al secondo piano il pavimento è prevalentemente in parquet, mentre i servizi igienici sono in ceramica, nella banca la pavimentazione è in gres e in ceramica.

Altro: la scala interna della banca ha finitura in pietra, mentre la scala dell'ufficio al secondo piano ha finitura in marmo

Impianto elettrico: gli impianti elettrici delle due unità immobiliari sono completamente indipendenti composti da contatori, quadri di distribuzione e impianto luci e prese del tipo civile completamente sottotraccia.

Impianto idricosanitario: i sanitari e le rubinetterie dell'ufficio al secondo piano sono di qualità superiore alla media, mentre i sanitari della banca sono di qualità commerciale.

Per la produzione dell'acqua calda sanitaria della banca vengono utilizzati degli scaldabagni elettrici, mentre per l'ufficio al secondo piano viene utilizzata una caldaia murale che gestisce anche l'impianto di riscaldamento.

Impianto di climatizzazione: l'impianto di condizionamento e riscaldamento della banca è gestito da un impianto di condizionamento con pompa di calore ad acqua, ed emettitori tipo fancialis a pavimento. L'ufficio al secondo piano è dotato di caldaia murale a metano con impianto di riscaldamento a pavimento.

Altri impianti: la banca è dotata di impianto antintrusione e videosorveglianza.

Area esterna: il vicolo adiacente dal quale si accede all'ufficio del secondo piano è finito in porfido. L'accesso all'area è gestito dalla società venditrice da un paletto metallico con apertura manuale.

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 ottima 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

Attualmente l'immobile risulta proprietario della società Ubi Leasing spa con sede in Brescia.

La parte venditrice soc. Danama srl ha un contratto di locazione finanziaria con la Ubi Leasing spa (ex SBS Leasing spa) che risolverà contestualmente all'atto di vendita oggetto della presente operazione.

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 Crema , Fg 25, Particelle 702 e 703, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Cremona in data 23/07/2014.

2.2 - Catasto Fabbricati

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono censite come segue:

Comune di Crema

- Fg. 25 particella 702 sub. 501 graffata con la particella 703 sub. 501 z.c. 1 categoria D/5 Rendita € 4.504,50 via Giuseppe Mazzini n. 109 piano S1, T, 1
- Fg. 25 particella 702 sub. 502 graffato con la particella 703 sub. 503 z.c. 1 categoria A/10 classe 4 vani 6 Rendita € 2.014,18 via Giuseppe Mazzini n. 109 piano T,1,2,S1

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie depositate.

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. 501 (D/5)	4.504,50 + 5%	50 + 20%	283.783,50
sub. 502 (A/10)	2.014,18 + 5%	50+20%	126.893,34

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

3 – AGIBILITA'

Per la Banca

Il comune di Crema ha rilasciato il certificato di agibilità in data 17/09/2003 prat. Ed. N. 832/2003 prat. N. AB – 74 – 2003 per la destinazione commerciale-direzionale con decorrenza dal 17/09/2003

Per l'Ufficio

Il comune di Crema ha rilasciato in data 1/03/2005 prat. Ed. N. 726/2003 prat. N. AB – 145 – 2004 il certificato di agibilità per la destinazione d'uso di attività Direzionale con decorrenza dal 28/02/2005

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

L'immobile ricade in zona centrale a destinazione prevalente 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:

- costruzione ante 1967
- Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 16/12/1996 n. 316/94/C
- Concessione edilizia n. 18160 del 14/07/1998 prat. Ed. 633/97
- Dia del 11/07/2000 protocollo n. 13690 lavori nei locali destinati a banca
- Dia del 18/07/2002 protocollo n. 14405 lavori nei locali destinati a banca
- Dia del 12/12/2002 protocollo n. 24642 opere di manutenzione straordinarie per allestimento sportello bancario. Con fine lavori protocollata il 30/07/2003
- Concessione edilizia rilasciata il 06/06/2003 prot. gen. 24465 V°/LA/cr prot. part. 4910 per recupero del sottotetto ad abitazione (ristrutturazione)
- Dia del 09/12/2003 prot. n. 25410 variante in corso d'opera alla concessione edilizia del 06/06/2003 per cambio di destinazione d'uso da residenza a direzionale. Fine lavori protocollata il 13/10/2004

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

4.2 – Conformità statica.

L'immobile non ha struttura portante in cemento armato e pertanto non necessaria collaudo statico.

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;

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

Per l'ufficio:

- *impianti elettrici*: Marinoni Massimo , della Soc. Marinoni impianti elettrici. con sede in Trescore Cremasco, rilasciata in data 29/10/2004
- *impianto termosanitario*: Mombelli Emilio, della Soc. Mombelli Emilio & c. snc con sede in Crema, rilasciata in data 08/03/2004

Per la banca :

per la banca non sono stati consegnati i certificati di conformità, ma visto il rilascio del certificato di agibilità possiamo ritenere conformi gli impianti

Visti gli impianti, esaminate le certificazioni delle imprese realizzatrici e la dichiarazione di rispondenza del professionista abilitato, e i rilasci dei certificati di agibilità, 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)

Per la banca:

per gli uffici della banca è stato rilasciato attestazione di prestazione energetica in data 18/07/2014 a firma del certificatore Francesco Lauria accreditato al numero 4113 codice identificativo 19035-000597/14 valido sino al 18/07/2024

Per l'ufficio

per gli uffici del secondo piano è stato rilasciato attestazione di prestazione energetica in data 18/07/2014 a firma del certificatore Francesco Lauria accreditato al numero 4113 codice identificativo 19035-000598/14 valido sino al 18/07/2024

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non si evidenziano convenzioni edilizie in essere.

5.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile adibito a banca risultava occupato dalla filiale della popolare di Sondrio di Crema in forza di contratto di locazione stipulato in data 27/12/2002 reg. Soresina il 21/01/2003 n. 152 serie 3 con decorrenza dal 01/01/2003 per una durata di 6 anni prorogabili di altri 6 anni e con possibilità di recesso da parte della banca in qualsiasi momento con preavviso di 6 mesi.

L'immobile adibito a ufficio era occupato dalla società venditrice.

5.3 – Servitù.

Dalla documentazione fornita non si evidenziano servitù a carico o a favore delle unità oggetto di acquisizione ad eccezione della servitù (di fatto) per il passaggio pedonale e carraio a favore dell'ufficio sito al secondo piano attraverso la particella identificata con il numero 700.

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

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 direzionali e uffici” si raggiungono in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
banca			
piano seminterrato	138	0,50	69
piano terra	160	1.00	160
piano primo	152	1.00	152
terrazzo	12	0.25	3
totale banca			384
ufficio piano secondo			
piano terra e primo	54	0.50	27
piano seminterrato	46	0.30	13.80
piano secondo	164	1.00	164
terrazzo piano secondo	9	0.25	2.25
TOTALE			207.05

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/5 e A/10) spunta mediamente i seguenti valori (comprensivi del terreno di sedime e di pertinenza):

min. €/mq 1.600,00; max. €/mq 2.000,00.

Si assume il valore di €/mq 1.800,00

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

$$\text{€/mq 1.800,00} * \text{mq 591.05} = \text{€ 1.063.890,00}$$

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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

Posizione geografica	+ 2 %
Posizione commerciale	+ 10 %
Vetustà / Stato di manutenzione	+ 10%
Grado di finitura	+ 5 %
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	+ 1 %
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	+ 3 %
Area esterna	-
Dimensioni	-

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

$$\mathbf{€ 1.063.890,00 * 1,31 = € 1.393.695,90}$$

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

$$\mathbf{€ 1.400.000,00}$$

(diconsi Euro unmilionequattrocentomila/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 diminuito del 10%

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

$$\mathbf{€ 1.400.000,00 * 0,90 = € 1.260.000,00}$$

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

(diconsi Euro unmilione duecentosessantamila/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:

$$\text{€ } (0,70 * 1.400.000,00) = \text{€ } 980.000,00$$

(diconsi novecentoottantamila/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:

$$\text{V. N.} = \text{€/mq } 1.525,00 * 591,05 \text{ mq} = \text{€ } 901.351,25$$

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

6.7 – Scorpo del valore del terreno.

Verificato che l'immobile oggetto di verifica non ha area di pertinenza si attesta che l'area di sedime ha il seguente valore:

$$\text{V}_T = \text{€/mq } 1.450,00 * 190\text{mq} = \text{€ } 275.500,00$$

pari al 20 % 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:

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
501	D/5	384	2.356,77	905.000,00
502	A/10	207,05	2.390,73	495.000,00

Nella disaggregazione le parti comuni e le pertinenze sono state ripartite con i criteri dell'inerenza, della contiguità e della proporzionalità.

* * * * *



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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 25/07/2014