

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

**Perizia tecnico-estimativa di:**

**una porzione di fabbricato sita nel comune di Pavia in viale Cesare Battisti n. 54  
composta da Ufficio con annesso servizio al piano terzo.**

**Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:  
sez. A fg. 4 part. 1563 sub. 139.**

\* \* \* \* \*

**Prezzo di compravendita previsto: € 200.000,00**

\* \* \* \* \*

**Utilizzatore:**

Ragione o denominazione sociale: *Marketlab S.r.l.*

**Venditore:**

Ragione o denominazione sociale: *Annacella S.a.s. Agenzia viaggi e turismo di  
Carella Anna Maria*

\* \* \* \* \*

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 18/03/2014 alle ore 11, alla presenza del sig. Antonio Bertucca , intermediario, e dopo la verifica della documentazione presso gli uffici comunali effettuata in data 03/04/2014, 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 Pavia, viale Cesare Battisti n. 54 CAP 27100

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 Terzo, Scala ed Interno Unici, Vani 1 , Accessori 2, Ingressi 1.

### 1.2 – Zona.

Pavia è un comune capoluogo di provincia con 71.100 abitanti, presenta diversi edifici storici ed è sede diverse università tra cui quella di medicina.

L'immobile oggetto di perizia è inserito in una zona semicentrale vicino alla stazione ferroviaria di Pavia e a pochi passi dalla zona centrale

La destinazione edilizia prevalente commerciale, direzionale

La zona è di buon pregio, l'arredo urbano è completato,

Nelle immediate vicinanze presenti i principali servizi e punti di ristoro quali banche, negozi, sede dell'INPS, dell'INAIL ecc..

### 1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da buona viabilità ordinaria,

Risulta facilmente raggiungibile la Tangenziale di Pavia con i collegamenti con l'autostrada A/7 Milano – Genova

In adiacenza al complesso commerciale di cui l'unità immobiliare fa parte è posizionato il terminal degli autobus urbani/interurbani con frequenza regolare.

La stazione ferroviaria di Pavia dista pochi centinaia di metri

Nella zona sono presenti diversi posti auto e un silos multipiano.

### 1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una discreta fungibilità per la posizione commerciale semicentrale

### 1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 1986-1989

Superficie sviluppata (commerciale):

Ufficio	mq	108
---------	----	-----

Altezze interne:

Uffici	m	3,00
--------	---	------

Si tratta di un fabbricato a pianta quadrata con dimensioni esterne di m 10,40\*10,40 inserito al piano terzo di un complesso immobiliare composto da negozi al piano terra e primo e uffici ai piani secondo e terzo.

L'ufficio si presenta come un open space suddiviso internamente da pareti mobili attrezzate con un servizio igienico con antibagno.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

*Struttura portante:* prefabbricata con pilastri e travi in c.a.;

*Tamponamenti:* in muratura con finiture esterna in lastre di alluminio e interna in intonaco verniciato

*Compartimentazioni interne:* le pareti interne sono in muratura con intonaco verniciato per i servizi igienici, e in pareti mobili attrezzate con armadiature.

*Serramenti esterni:* La porta di ingresso è blindata con finitura in legno, le finestre sono in alluminio con vetrocamera

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

*Pavimento/rivestimento:* pavimento interno in gres il rivestimento delle pareti interne del bagno è in ceramica

*Impianto elettrico:* con quadro di distribuzione e impianto luci con neon nel controsoffitto a doghe e prese sottotraccia lungo le pareti

*Impianto idricosanitario:* sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno elettrico

*Impianto di climatizzazione:* impianto di riscaldamento e centralizzato a livello condominiale gestito da un termostato interno e trasmesso all'interno dell'ufficio mediante dei fancialis a pavimento

*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 discreta 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 la società venditrice risulta proprietaria in forza di atto di compravendita a rogito notaio Marchetti Marco in Pavia redatto in data 01/03/1996 rep. 24166/4332 registrato a Pavia il 15/03/1996 al n. 417, trascritto alla conservatoria immobiliare di Pavia ai n. 2196/3552 in data 08/03/1996

Dal titolo di provenienza si rileva che il pagamento dell'importo di compravendita veniva differito in diverse rata con ultima scadente il 31/07/1997.

## **2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE**

### **2.1 - Catasto Terreni**

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

L'immobile oggetto di perizia insiste sui terreni identificati al catasto di Pavia alla sez. A fg. 4 particella 1563 (ente urbano) di mq. 3661.

### **2.2 - Catasto Fabbricati**

L'ufficio oggetto di valutazione è censito al catasto fabbricati del Comune di Pavia come segue:

- sez. A fg. 4 particella 1563 sub. 139 z.c. 1 categ. A/10 cl. 4 cons. 3,5 vani Rendita € 1.111,67 via Trieste piano 3

#### **La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.**

Si evidenzia che l'indirizzo non è aggiornato perché riporta ancora l'indirizzo della concessione originaria in quanto il complesso commerciale è stato edificato tra le Vie Trieste e Viale Cesare Battisti.

Adesso l'indirizzo esatto è Viale Cesare Battisti n.54

Tale differenza, secondo il sottoscritto, non influisce sulla conformità catastale.

Per allineare correttamente l'indirizzo occorre presentare un docfa per variazione toponomastica

### **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:

<b>Unità immobiliare</b>	<b>Rendita (€)</b>	<b>Moltiplicatore</b>	<b>Valore congruo catastale (€)</b>
sub. 139	1.111,67 + 5%	50 + 20%	<b>70.035,21</b>

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

### **3 – AGIBILITA'**

Il comune di Pavia ha rilasciato il certificato di agibilità in data 09/03/1989 prot. 3387/89 Ut. 370/88

### **4 – SISTEMA DELLE CONFORMITA'.**

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 è inserito in un complesso direzionale-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:

per la demolizione dell'edificio esistente

- Autorizzazione edilizia del 04/04/1984 n. 3708 P.G. 1984, 106 U.T. 1984, 58 EA 1984
- Autorizzazione edilizia del 15/03/1985 n. 3281 P.G. 1985, 70 U.T. 1985, 126 EA 198

Per la costruzione di un edificio pluriuso e cioè ad autorimesse, negozi ed uffici denominato Fabbricato F

- Concessione edilizia del 27/01/1986 n. 15873 pg, n.607 ut,n. 4 ce.
- concessione edilizia del 16/07/1986 n. 6952 p.g. 230 e 95/86
- concessione edilizia del 02/06/1988 n. 9290 p.g. 370 e 70/88
- concessione edilizia del 21/01/1989 n. 22884/88 p.g. 881091 prat. 890058 permesso.

Per la costruzione di un edificio pluriuso e cioè ad autorimesse, negozi ed uffici denominato Fabbricato H2

- concessione edilizia del 24/03/1986 n. 16866/87-947/88-679/87-30/88
- concessione edilizia del 20/01/1989 n. 22423/88-1067/88-186/88

L'ufficio oggetto della presente valutazione è inserito nel lotto F e lo stato dei luoghi è conforme ai disegni depositati in Comune ad eccezione delle pareti mobili realizzate per suddividere gli ambienti.

Dette pareti mobili sono composte da arredi fissi a tutt'altezza definendo degli ambienti circoscritti.

La normativa vigente prevede la presentazione di un provvedimento comunale, ma dalle informazioni ottenute in sede di sopralluogo non risulta essere stata presentata alcuna richiesta in Comune ritenendo la suddivisione Arredamento.

La parte acquirente ha espresso l'intenzione di mantenere dette divisioni.

Per quanto di competenza ritenendo più conveniente lo smontaggio delle pareti fisse (lasciando gli armadi) rispetto alla presentazione della pratica comunale in sanatoria si consiglia di procedere con apposita manleva a carico della società cliente.

L'eventuale costo della pratica in sanatoria è di circa € 2.000,00

#### **4.2 – Conformità statica.**

Il certificato di collaudo statico è stato depositato in comune in data 21/02/1989 con prot. 58/89 a firma degli ing. Ceccoli e Cagnolati

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

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

- ✓ elettrico;

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

- *impianti messa a terra: sig. Vicini Giampietro*, della Compagnia sviluppo Progetti Engineering & Management srl con sede in Voghera rilasciata in data 09/02/2010
- impianto antincendio: nulla osta dei vigili del fuoco rilasciato in data 21/02/1989

**l'impianto elettrico è stato realizzato prima del 1990 e non sono state eseguite opere successive.**

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

Certificato energetico prodotto i copia rilasciato dal certificatore Emanuele Gazzola in data 11/11/2013 valido sino al 11/11/2023 codice identificativo del certificato 18110-002477/13

**Il catasto in fase di allineamento della mappa ha modificato il numero della particella da 943 a 1563, pertanto occorre verificare con il notaio se l'APE prodotto**

**può essere considerato ancora valido tenuto conto che non ci sono state modifiche all'impianto o all'immobile.**

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

Dalle informazioni apprese in sede di sopralluogo il venditore assoggetterà l'atto a Reverse Charge

## **5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI**

### **5.1 - Convenzioni Urbanistiche.**

Dal titolo di provenienza si evidenzia la presenza di una convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Pavia in data 22/06/1984 con autentica notaio Reitano rep. 30063/6783

Non siamo in possesso di detto documento, ma non si rilevano adempimenti in essere e/o a carico della parte acquirente

### **5.2 – Situazione locativa.**

Al momento del sopralluogo l'immobile era libero

### **5.3 – Servitù.**

Non si rilevano servitù a favore e/o a carico dell'immobile oggetto di compravendita ad eccezione di quelle derivanti dal Condominio e Supercondominio.

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*).

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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 si ragguagliano in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
Ufficio	108	1,00	108

### 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 spunta mediamente i seguenti valori :

**min. €/mq 1.900,00; max. €/mq 2.300,00.**

**Si assume il valore di €/mq 2.100,00**

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

$$\text{€/mq } 2.100,00 * \text{mq } 108 = \text{€ } 226.800,00$$

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

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



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

$$\text{€ } 226.800,00 * 0,96 = \text{€ } 217.728,00$$

### 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

**€ 215.000,00**

(diconsi Euro duecentoquindicimila/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 5%

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

$$\text{€ } 215.000,00 * 0,95 = \text{€ } 204.250,00$$

arrotondato in

**€ 200.000,00**

(diconsi Euro duecentomila/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:

$$\text{€ } (0,80 * 215.000,00) = \text{€ } 172.000,00$$

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

$$V. N. = \text{€}/\text{mq } 1.850,00 * 108 \text{ mq} = \text{€ } 199.800,00$$

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

### 6.7 – Scorporo del valore del terreno.

Considerato che l'immobile oggetto di acquisizione è parte integrante di un complesso immobiliare di ben più ampie dimensioni distribuito su più livelli si ritiene congruo calcolare il valore dell'area al 20% del valore commerciale

$$V_T = 215.000,00 \times 0,20 = \text{€ } 43.000,00$$

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

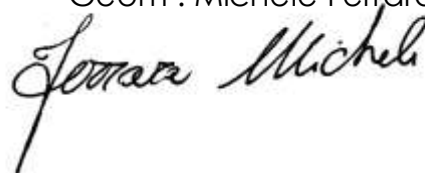
Il valore stimato dell'immobile viene così disaggregato per singolo subalterno catastale:

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
139	A/10	108	1.990,74	215.000,00

\* \* \* \* \*

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 03/04/2014