

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

Perizia tecnico-estimativa di:

un fabbricato sito nel comune di Paderno Dugnano in via Tirano n. 7 composto da un capannone industriale con annessi uffici e servizi posti su due piani e area esterna di pertinenza, il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:

fg._6 particella 97

(la descrizione catastale varierà a seguito della presentazione dell'aggiornamento catastale in corso di predisposizione da parte del venditore)

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 3.000.000,00

n.b. nel preliminare di compravendita hanno concordato il prezzo di € 2.900.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *FRESH TROPICAL SRL BY JAWAD*

Attività: commercio all'ingrosso di frutta e verdura esotica

Persone contattate: *JAWAD 0362528500 - cell. 3477997468*
e_mail:jawad@freshtropical.it

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *IMMOBILIARE SAN MARCO 5 SPA*

Attività: immobiliare

Persone contattate: *arch. Villa 02/9181776*

* * * * *

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 30/07/2015 alle ore 14.00, alla presenza del sig. Jawad della società Fresh Tropical srl, utilizzatrice e del arch. Villa della società venditrice, redige la presente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

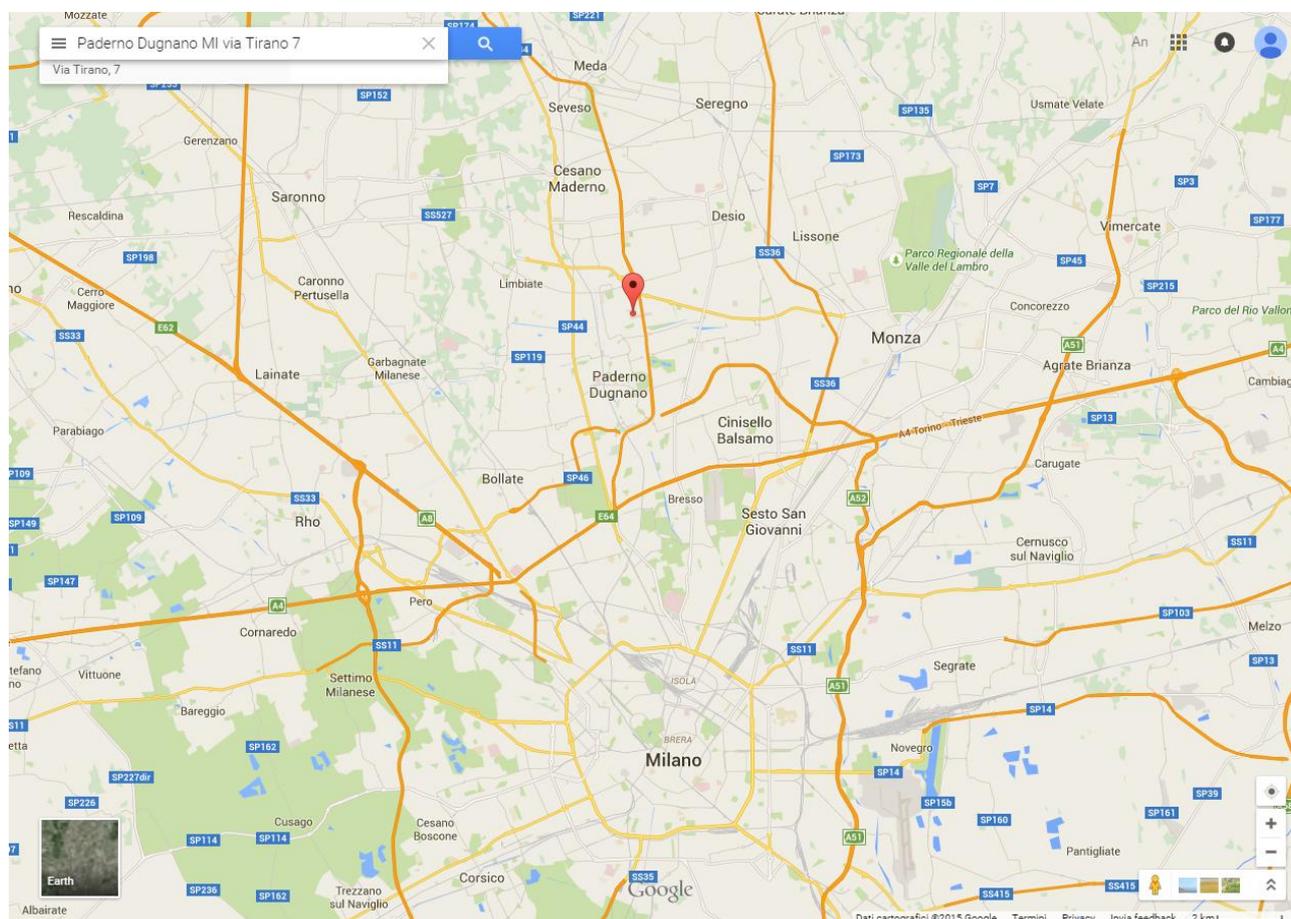
1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

1.1 – Ubicazione.

L'immobile oggetto di perizia è posto in comune di Paderno Dugnano, via Tirano n. 7 CAP20037

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 5 , Accessori 12 Ingressi 7.

1.2 – Zona.



Il comune di Paderno Dugnano 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 Villoresi 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 Villoresi, non lontano dal quale corre il confine che divide Paderno Dugnano dal comune di Varedo.

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 Ferrovie Nord: 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.

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.

Nella zona sono presenti diversi posti auto .

1.4 – Fungibilità.

L' immobile presenta una buona fungibilità perché ha la presenza delle ribalte molto ricercate nella zona, ed ha dimensioni tali che permette il frazionamento in più lotti.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione:

1997

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

Superficie sviluppata (commerciale):

Capannone uffici e servizi piano terra	mq	3851,89
Uffici e servizi piano 1°	mq	106,25
Deposito con struttura copri-scopri	mq	732,00
Tettoia	mq	50,00

Superficie area scoperta:

Area scoperta	mq	3717
---------------	----	------

Altezze interne:

Zona produttiva	m	8,50
Uffici, e servizi al PT	m	2,90
Uffici al P1°	m	2,70

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare con dimensioni esterne di circa 69 x 56 m. adibita al piano terra a Magazzino industriale con corpo adibito a ufficio e blocco servizi e spogliatoi, al piano primo sono presenti due uffici con annesso servizio igienico.

L'immobile si distribuisce su un lotto di terreno a forma trapezoidale adibito parte a cortile e parte ad area a verde.

In aderenza al capannone è stata realizzata una struttura "tipo copri/scopri" adibita a magazzino con profilati in ferro e telo plastificato di dimensioni m . 56 x 13 (tale struttura risulta essere stata realizzata senza le preventive autorizzazioni comunali, La parte venditrice si è impegnata nel preliminarmente a regolarizzarla prima dell'atto pena la decadenza del preliminarmente)

Sull'area esterna è stata altresì realizzata una tettoia a protezione di 4 posti auto in profilati in ferro con copertura in ondulina plastificata (anche tale tettoia risulta essere stata realizzata senza provvedimento comunale, ma non viene citata nel preliminarmente e il cliente non ha espresso particolare interesse nel mantenerla)

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

Struttura portante: prefabbricata con pilastri e travi a trapezio in c.a.; solai a TT in c.a.p.; fondazioni a plinti isolati gettati in opera;

Copertura: con tegole prefabbricati in c.a.p.; lucernai fissi in ondulux trasparente doppia lastra

Tamponamenti: la linea di gronda è stata tamponata con pannelli prefabbricati posizionati in orizzontale con finitura esterna in ghiaietto di fiume, le pareti esterne sono in blocchetti di cls

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Compartimentazioni interne: le pareti interne sono in muratura intonacata e verniciata

Serramenti esterni: Le porte e le finestre sono in alluminio e vetro con inferriate di protezione, i portoni carrabili al piano cortile sono in coibentati con apertura a libro, i portoni di accesso alle ribalte sono in coibentati con apertura in verticale mediante comando elettrico

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

Pavimento/rivestimento: Il capannone industriale ha la pavimentazione in calcestruzzo con finitura a spolvero di quarzo negli uffici e nei servizi la pavimentazione e il rivestimento (solo nei bagni) è in ceramica

Impianto elettrico: con contatore esterno, quadro di distribuzione interno e impianto prese interbloccate e luci (con plafoniere al neon) che attraversa il capannone mediante canaline esterne.

L'impianto elettrico degli uffici e dei servizi è del tipo civile completamente sottotraccia

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta caldaia a metano

Impianto di climatizzazione: Il capannone non è riscaldato mentre gli uffici e i servizi sono riscaldati con caldaia a tenuta stagna collegata alla rete gas e radiatori in alluminio. Gli uffici del primo piano sono dotati di impianto di condizionamento con motore posizionato nel capannone e split negli uffici

Area esterna: parte pavimentata in cemento industriale e parte a verde

Recinzione: del tipo prefabbricata in cls

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.

Si evidenziano alcune sistemazione di manutenzione ordinaria che il venditore si è impegnato, nel preliminare, ad eseguire prima del rogito

Il Cliente ha comunque espresso l'intenzione di effettuare dei lavori per adattare l'immobile alla sua attività mediante la realizzazione all'interno del capannone di celle frigorifere e impianto di condizionamento per mantenere costante la temperatura nella zona di stoccaggio della frutta.

Tra le opere edili, elettriche e la fornitura e posa delle celle frigorifere il cliente ha ipotizzato un costo di circa € 1.300.000,00 – 1.500.000,00.

1.6. Amianto

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

1.7. Provenienza

La società venditrice risulta proprietaria in forza di atto di acquisto del terreno su cui ha realizzato i capannoni. Atto di compravendita con scrittura privata con autentica delle firme da parte del notaio Gentile Italo in data 05/05/1982 rep. 30049/9037 Registrato a Milano il 17/05/1982 al n. 24740 serie 2 e trascritto alla conservatoria immobiliare Milano 2 in data 26/05/1982 ai nn. 30183/25500

2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE

2.1 - Catasto Terreni

L'immobile oggetto di perizia insiste sul terreno di cui al Catasto Terreni del Comune di Paderno Dugnano,

Fg.6 , particella 97 Ente urbano

Fg. 6 particella 113 seminativo classe 1 superficie 351mq. Reddito domenicale 2,27 € reddito agrario 2,18 €

Dalla verifica dello stato dei luoghi con l' estratto di mappa di mappa si evidenziano le seguenti difformità:

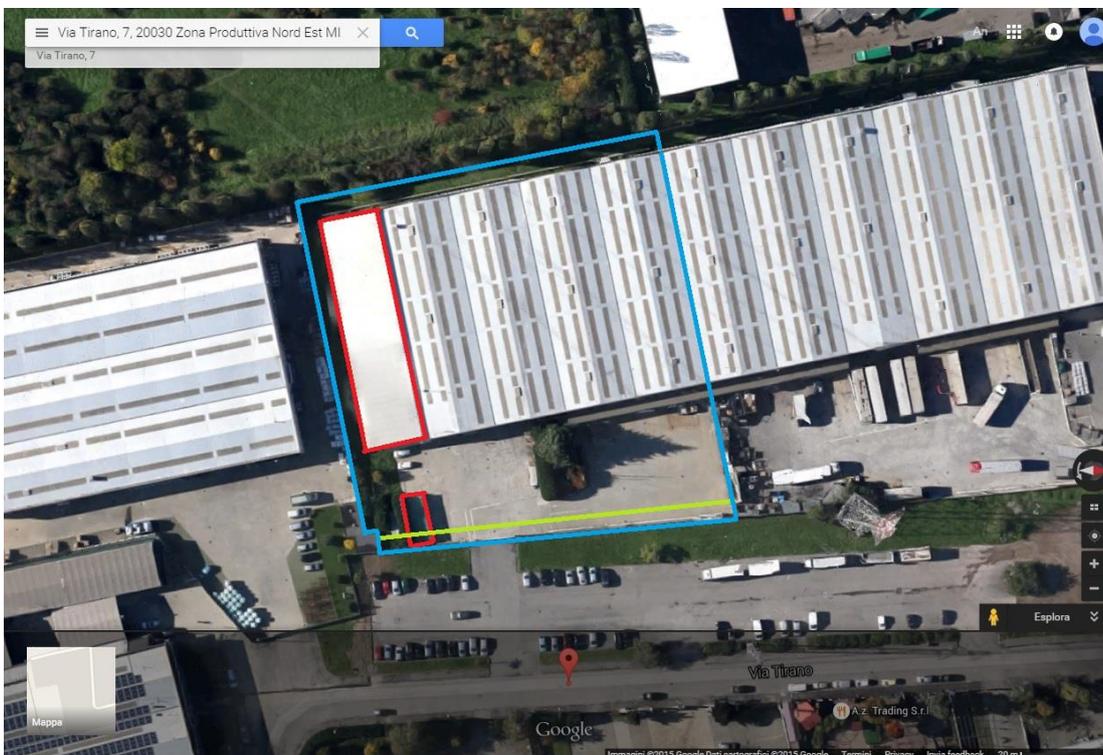
- **Manca struttura deposito "copri scopri" in aderenza del capannone che sarà oggetto di permesso di costruire in sanatoria**
- **Manca tettoia sui posti auto che allo stato attuale non sappiamo se verrà sanato insieme al provvedimento comunale del punto precedente ho verrà smontato**
- **la particella 113 è parte integrante dell'area di pertinenza del capannone come si evidenzia dalla sovrapposizione tra estratto di mappa e foto aerea e come riportato nella planimetria catastale.**

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. ANTONIO PELUSO

Vis. tel. (0.90 euro)



In celeste l'area oggetto della presente relazione

In rosso le porzioni di fabbricato da sanare

In verde la posizione della particella 113

STUDIO ASSOCIATO LEGATO - FERRARA - LOI - Via Ticino 4 - 20097 San Donato Milanese (MI) - T +39 02 5230106 - F +39 02 84562188 - PIVA 04941740963

info@angolostudio.it

www.angolostudio.it

Per rendere conforme l'estratto di mappa allo stato dei luoghi occorre presentare (dopo la sanatoria in comune) tipo mappale per ampliamento del capannone e l'aggiunta della tettoia e la fusione tra le particelle 97 e 113.

2.2 - Catasto Fabbricati

Il complesso immobiliare oggetto della presente variazione è censito al catasto fabbricati come segue:

Comune di Paderno Dugnano

fg. 6 particella 97 categoria D/7 Rendita € 29.223,00 via Tirano n. 7 piano T-1

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria depositata in catasto per i seguenti motivi:

- **Mancata rappresentazione nella planimetria catastale del deposito esterno e della tettoia**
- **Errata identificazione nei dati catastali dell'area di pertinenza perché dalla visura non si evidenzia la particella 113 che doveva essere graffiata alla particella 97.**
- **Errata rappresentazione grafica dei confini perché la particella 113 è riportata come confine sud anziché parte integrante del cortile.**

Per regolarizzare la posizione al catasto fabbricati occorre:

- **Presentare (dopo l'approvazione della sanatoria in Comune e del Tipo mappale sopra riportato) un nuovo docfa per ampliamento**

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 97 cat. D/7	29.223,00 + 5%	50 + 20%	1.841.049,00

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

3 – AGIBILITA'

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Il comune di Paderno Dugnano ha attestato in data 26/07/2000 con prot. 31506 p.e. 16/96 l'usabilità dell'edificio per decorrenza dei termini ai sensi art. 4 comma 3 dpr 425/94 (silenzio assenso agibilità)

4 – SISTEMA DELLE CONFORMITA'.

Attestata 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

In base al Pgt vigente l'immobile oggetto di valutazione è inserito negli ambiti produttivi a bassa trasformabilità

Articolo 31 Ambiti consolidati a funzione produttiva a bassa trasformabilità

1. Nelle aree così classificate non sono ammesse le seguenti funzioni e usi:

- funzione residenziale tutti gli usi
- funzione commerciale tutti gli usi fatta eccezione per l'uso T4
- funzione ricettiva tutti gli usi
- funzione logistica tutti gli usi.

2. Mediante Piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato sono ammesse le funzioni T1 e L1.

3. La realizzazione degli interventi edilizi è soggetto al rispetto dei seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici: 15 m. Sono ammesse altezze superiori in relazione a documentate esigenze produttive e salvo parere vincolante della Commissione Paesaggio.
- superficie drenante: quella definita dal Regolamento Locale di Igiene.

La destinazione T4 prevede: T4 Attività di somministrazione di alimenti e bevande Si intende **la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande**, comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata.

Funzione logistica (L) Nel P.G.T. la funzione logistica è distinta nei seguenti usi:

L1 Strutture della logistica Si intendono gli spazi e i locali destinati all'organizzazione, pianificazione e realizzazione della movimentazione e dello stoccaggio di beni manufatti.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Considerato che l'attività che il cliente intende svolgere nell'immobile è di deposito della frutta e verdura, confezionamento e consegna con mezzi propri verso i clienti e non é previsto né il commercio e tantomeno attività di logistica, si conferma la compatibilità dell'attività del cliente con la destinazione urbanistica vigente

4.1.2 - Regolarità edilizia.

Il fabbricato oggetto di perizia è stato edificato in applicazione dei seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. pratica 16/96, Prot. n. 24272 del 29/07/1996 per la costruzione di edificio industriale
- Concessione edilizia n.prat 16/96, prot. 32653 del 11/10/1997 per variante alla concessione 24272/96

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

Si rileva la presenza di un ampliamento adiacente al capannone mediante struttura copri scopri e una tettoia nel cortile fronte strada.

La parte venditrice si è impegnata nel preliminare di compravendita a regolarizzare l'ampliamento (ma non parla di tettoia) mediante la presentazione di un permesso di costruire in sanatoria.

Visto quanto sopra il sottoscritto si riserva di dichiarare la congruità edilizia solo dopo la verifica del provvedimento comunale in sanatoria debitamente rilasciato dal Comune di Paderno Dugnano che dovrà comprendere altresì il frazionamento mediante la chiusura di due porte di collegamento con il capannone adiacente identificato con la particella 96 (di proprietà sempre della parte venditrice)

4.2 – Conformità statica.

Le strutture prefabbricate sono state collaudate positivamente dall'ing. Specchiulli Ermanno, iscritto da oltre dieci anni all'Albo Ingegneri della Provincia di Pescara al n° 91, il quale ha rilasciato relazione e certificato di collaudo depositato il 23/04/97 all'apposito ufficio del Comune di Paderno Dugnano, Prot.92067

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;

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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

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

Nel preliminare di compravendita le parti hanno specificato che l'immobile viene compromesso con l'esclusione di ogni impianto.

Il cliente ha già espresso la volontà di eseguire delle opere tra cui la modifica degli impianti.

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 rilasciato dal certificatore Sara Brioschi , accreditata al n. 1988, codice identificativo 15166-000733/14 in data 12/08/2014 valido sino al 12/08/2024

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

In base alla documentazione fornita si rileva, per quanto di competenza, che la società venditrice ha effettuato i lavori nell'immobile più di 5 anni fa e pertanto la vendita può essere esentata dall'applicazione dell' Iva

Nel preliminare invece nell'art. 8 le parti hanno precisato che la compravendita è soggetta ad Iva in quanto effettuato dal promittente nell'esercizio della sua impresa, per cui sconterà la tassa fissa di registro

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

In base a quanto rilevato dalla documentazione si evidenzia che è stato edificato in virtù della convenzione urbanistica stipulata il 27/03/1996 atto notaio Mottola rep. 142015/6723

Al momento del sopralluogo tutte le urbanizzazioni risultavano completate e tenuto presente che il comune ha rilasciato la dichiarazione di agibilità si ritiene che gli adempimenti di tale convenzioni sia stata assolta dal venditore (costruttore dell'intero edificio)

5.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile era *libero*

5.3 – Servitù.

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

In base a quanto rilevato dalla documentazione fornita e dal sopralluogo si evidenziano le seguenti servitù:

- Servitù di elettrodotto per il passaggio di cavi dell'alta tensione sopra il capannone
- Passaggio fognatura nel cortile di pertinenza per lo scarico della zona ribalte del capannone adiacente identificato sulla particella 96,94,95
- Servitù di passaggio pedonale e carraio su parte del cortile a favore della proprietà adiacente individuata con la particella 96 sino al 30/07/2016 (data entro la quale il venditore si è impegnato ad aprire un nuovo passo carraio direttamente sulla particella 96)

Si evidenzia che le parti hanno concordato la risoluzione del preliminare se :

- Viene negato dal comune (entro il 30/10/2015) il permesso di costruire in sanatoria per la struttura copri/scopri
- Viene negato dal comune (entro il 30/10/2015) l'autorizzazione per l'apertura del passo carraio sulla particella 96
- Dalle indagini che il cliente ha commissionato ad un suo tecnico di fiducia presso la società Terna (gestore delle linee elettriche) dovesse emergere che l'attività che andrà ad esercitare nel capannone è in contrasto con la servitù di passaggio delle linee elettriche

Per tutto il resto la Proprietà garantisce il bene libero da usufrutti, gravami, trascrizioni, obblighi comunque pregiudizievoli al suo trasferimento.

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.

Per la presente valutazione, visti gli impegni assunti dal venditore nel preliminare, consideriamo la struttura copri/scopri e la tettoia come regolare. Indicheremo altresì il valore dell'immobile senza la tettoia qualora decidessero di rimuoverla.

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 Raggiungo	Sup. ragg.
Capannone	3851,89	1,00	3851,19
Deposito esterno (copri/scopri)	746,80	0,40	298,72
Uffici piano 1	106,25	1,00	106,25
tettoia	50	0,20	10,00
Area esterna	2920,31	0,10	292,03
TOTALE			4582,94

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 600,00; max. €/mq 900,00.

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:

$$\text{€/mq } 750,00 * \text{mq } 4582,94 = \text{€ } 3.437.205,00$$

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	-
Grado di finitura	-
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	-
Condominialità	- 1%
Vincoli e servitù	- 3 %
Impianti interni / esterni	- 3 %

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Area esterna	- 3 %
Dimensioni	- 3 %

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

$$\text{€ } 3.437.205,00 * 0,87 = \text{€ } 2.990.368,35$$

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

€ 3.000.000,00

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

Qualora le parti decidessero di smontare la tettoia il valore dell'immobile sarà di € 2.995.000,00

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:

$$\text{€ } 3.000.000,00 * 0,90 = \text{€ } 2.700.000,00$$

(diconsi Euro duemilionesettecentomila/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:

$$\text{€ } (0,70 * 3.000.000,00) = \text{€ } 2.100.000,00$$

(diconsi duemilionicentomila/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'Agenda 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 2012) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda del Territorio:

$$V. N. = \text{€}/\text{mq } 775,00 * 4582,94 \text{ mq} = \text{€ } 3.551.468,50$$

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

6.7 – Scorpo del valore del terreno.

In base alla verifica dei valori delle area industriali nella zona si determina che il valore del terreno è di € /mq.

$$V_T = \text{€}/\text{mq } 120,00 * 7569 \text{ mq} = \text{€ } 908.280,00$$

pari al **30 %** 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 6, Mapp. 97

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
-	D/7	4582,94	654,60	3.000.000,00

7 – NOTE E CONCLUSIONI

A conclusione della relazione tecnico estimativa sono a riepilogare gli adempimenti che dovranno essere perfezionati prima del rogito:

- Presentazione permesso di costruire in sanatoria per la regolarizzazione del copri/scopri e della tettoia
- Eventuale demolizione della tettoia qualora non si decide di sanare
- Presentazione tipo mappale per aggiornamento mappa con indicazione dell'ampliamento e contestuale fusione delle particelle 113 e 97
- Presentazione Docfa per aggiornamento planimetria catastale

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

- Verifica dell'avvenuto assolvimento dell'impegno del cliente di verificare presso il gestore della linea elettrica e Arpa la fattibilità dello svolgimento della sua attività nonostante la servitù di elettrodotto
- Verifica dell'avvenuto assolvimento dell'impegno del venditore di ottenere l'autorizzazione per l'apertura del passo carraio nella proprietà confinante.

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 27/08/2015

