ANGOLOSTUDIO
PROFESSIONISTI ASSOCIATI

*RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA*
*PER IMMOBILE GREZZO*
Committente: ALBA LEASING S.p.A. - MILANO
AGGIORNAMENTO DEL 05/05/2015

Contratto : 01068334/001
Cliente : S.G. costruzioni di Scordamaglia & C. srl
Immobile in Marchirolo (Va)

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

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

**Perizia tecnico-estimativa di:**

- **un complesso immobiliare sito nel Comune di Marchirolo (Va) in via Baraggia n. 2 composto da un capannone ad uso deposito un ufficio con annessi servizi e area esterna di pertinenza.**

  **Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:**
  **fg. 5 particella 6384 sub. 501**
  **parte dell'area di pertinenza è censita al catasto terreni come segue:**
  **fg. 9 particelle 1009, 2661, 5080, 5081, 5082, 5083, 5724.**

- **Terreni adibiti a bosco identificati al catasto terreni come segue:**
  **fg. 9 particelle 1651 e 1652**

* * * * *

***Prezzo di compravendita previsto: € 305.000,00***

***Importo opere : € 56.608,60***

* * * * *

***Utilizzatore/ Venditore :***

Ragione o denominazione sociale: *S.G. COSTRUZIONI DI SCORDAMAGLIA & C. 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 09/04/2015 alle ore 11.30, alla presenza del sig. Scordamaglia della società utilizzatrice, redige la presente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

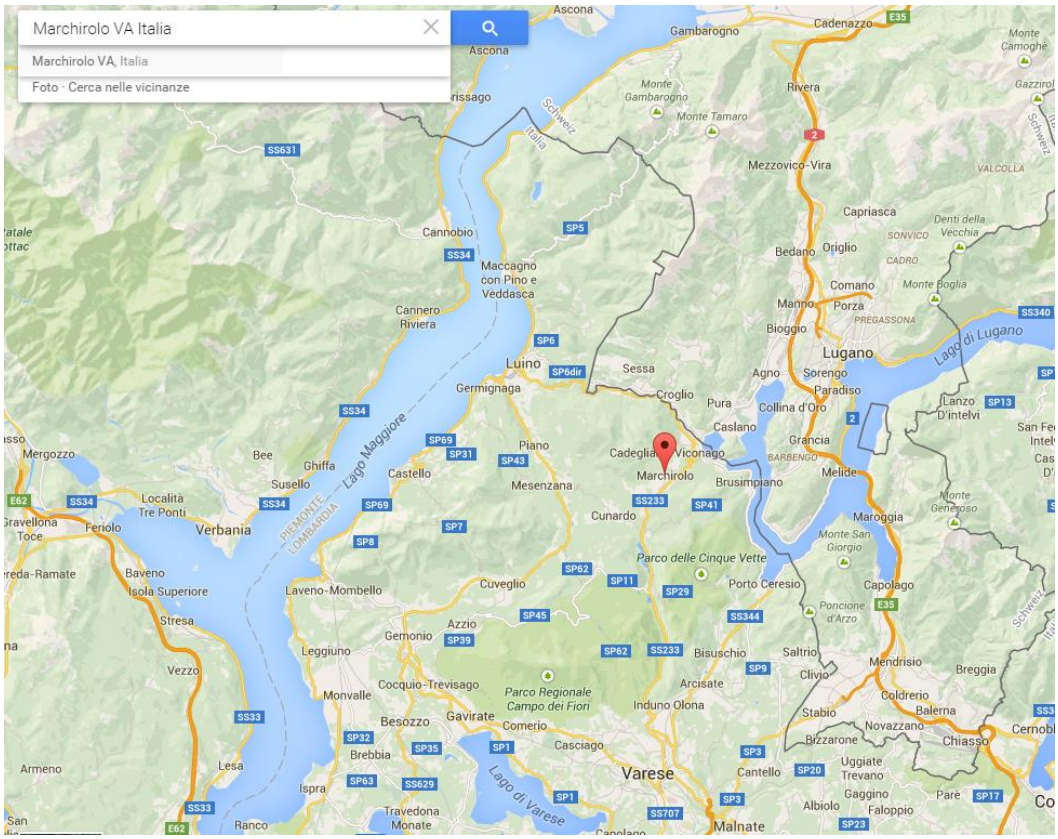
## 1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

### *1.1 – Ubicazione.*

L'immobile oggetto di perizia è posto in comune di Marchirolo, via Baraggia n. 2 CAP 21030

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 commerciale è ubicato al Piano Terra, Scala ed Interno Unici, Vani 2, Accessori 2, Ingressi 3.

### *1.2 – Zona.*




Il comune di Marchirolo è posizionato a nord del capoluogo di provincia tra il laghi Maggiore e di Lugano a margini del confine tra Italia e Svizzera

Trattasi di un comune di 3.511 abitanti

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

La destinazione edilizia prevalente è residenziale.

La zona è di sufficiente pregio. L'arredo urbano è completato.

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

### *1.3 - Collegamento viario.*

La zona è servita da *buona* viabilità ordinaria,

Risulta facilmente raggiungibili la strada statale num.233

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani con frequenza regolare.

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

***1.4 – Fungibilità.***

L' immobile presenta una buona fungibilità perché il capannone è adibito a commerciale (magazzino vendita di materiale edile) ed è possibile trasformarlo a industriale.

L'area di pertinenza ha ancora capacità edificatoria e permette di raddoppiare il capannone.

***1.5 - Consistenza e caratteristiche generali***

| | | |
|---|---|---|
| Epoca di costruzione: | | 2010 |
| *Superficie sviluppata (commerciale):* | | |
| Capannone | mq | 466 |
| Ufficio e servizi | mq | 72 |
| *Superficie area scoperta:* | | |
| Area scoperta di pertinenza | mq | 3862 |
| Area a bosco | mq | 1245 |
| *Altezze interne:* | | |
| capannone | m | 7.40-8.37 |
| uffici | m | 2.70 |

Si tratta di un complesso immobiliare adibito a commercio di materiale edile composto da capannone prefabbricato a pianta rettangolare e ufficio realizzato in struttura prefabbricata composto da zona vendita materiale edile, ufficio e servizio igienico. Il tutto circondato da area esterna adibita parte a stoccaggio e materiale e parte e area di manovra.

Completano le unità immobiliari oggetto della presente relazione due terreni agricoli adibiti a bosco.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

*Struttura portante*:

per il capannone: pilastri in c.a. prefabbricato e travi di copertura in doppia falda in cemento armato prefabbricato

per l'ufficio: struttura prefabbricata in ferro e alluminio

*Copertura*:

per il capannone: tegoli di copertura prefabbricati

per l'ufficio: ferro e lamiera sandwich

*Tamponamenti*:

capannone: blocchi di cls intonacati e verniciati

ufficio pannelli perimetrali in pannelli sandwich

*Compartimentazioni interne*:

capannone: al piano soppalco sono in corso di realizzazione delle pareti in cartongesso

L'ufficio ha pareti in alluminio e vetro

*Serramenti esterni*:

capannone: portoni carrabili in ferro a scorrere

ufficio porte e finestre in alluminio e vetro

*Serramenti interni*:

solo l'ufficio : porte in alluminio e vetro

*Pavimento/rivestimento*:

capannone: in cemento industriale

ufficio: pavimento galleggiante

*Altro:* all'interno del capannone è presente una scaffallatura in ferro che ha creato un soppalco in ferro di mq. 100 accessibile con scala in ferro

*Impianto elettrico*:

capannone : impianto elettrico distribuito con canalina esterna per l'impianto luci e prese

ufficio: impianto elettrico passante nelle apposite canalizzazioni sotto il pavimento e il controsoffitto

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

*Impianto di climatizzazione*: il capannone è privo di impianto di riscaldamento, mentre l'ufficio è dotato di split con due motori esterni per la produzione di calore e aria condizionata

*Area esterna*: parte con elementi autobloccanti in cls  e parte in terra battuta

*Recinzione*: con pali in ferro e rete

*Allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche*: sono attivi gli allacciamenti ENEL, acqua e fognatura

La società cliente ha intenzione di eseguire le seguenti opere alcune già in corso:

- fornitura e posa portoni scorrevoli (già eseguito)
- realizzazione muro di chiusura frontale (già eseguito)
- fornitura e posa impianto elettrico (in corso di realizzazione)
- fornitura e posa nuovo impianto sanitario (da eseguire)
- sistemazione piazzale (da eseguire)

### *1.6. Amianto*

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

### *1.7. Provenienza*

Attualmente la Soc. S.G. costruzioni risulta proprietaria delle unità immobiliari oggetto della presente relazione in forza di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Varese del 04/02/2015 rep. 3530/2015 cron. 16/2015 fall. 4049/13 reg. il 10/02/2015 n. 362 serie h

## 2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE

### *2.1 - Catasto Terreni*

L'immobile oggetto di perizia insiste sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Marchirolo come segue:

| fg | particella | qualità | classe | Superficie | R.D € | R.A € |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 9 | 6384 | Ente urbano | - | 3710 | 0 | 0 |
| 9 | 1009 | Prato arboreo | 3 | 190 | 0,15 | 0,15 |
| 9 | 2661 | seminativo | 2 | 140 | 0,40 | 0,36 |
| 9 | 5080 | Ferrovia sp | - | 60 | 0 | 0 |
| 9 | 5081 | Ferrovia sp | - | 60 | 0 | 0 |
| 9 | 5082 | Ferrovia sp | - | 95 | 0 | 0 |
| 9 | 5083 | Ferrovia sp | - | 85 | 0 | 0 |
| 9 | 5724 | Ferrovia sp | - | 249 | 0 | 0 |
| 9 | 1651 | prato | 3 | 460 | 0,36 | 0,36 |
| 9 | 1652 | prato | 3 | 785 | 0,61 | 0,61 |

come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Varese il 14/04/2015

### *2.2 - Catasto Fabbricati*

Il fabbricato commerciale composto dal capannone e dell'ufficio e parte dell'area esterna pertinenziale risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Marchirolo come segue:

fg. 5 particella 6384 sub. 501 categoria D/8 rendita € 3.336,00 via Baraggia n. 2 piano T

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria depositata presso l'agenzia del territorio di Varese

***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 | 3.336,00 + 5% | 50 + 20% | ***210.168,00*** |

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

## 3 – AGIBILITA'

Dalla documentazione fornita non si rilevano certificati di agibilità richiesti e/o rilasciati, sono in corso di evasione dei provvedimenti comunali che si perfezioneranno con il rilascio del certificato di agibilità di tutto il complesso

## 4 – SISTEMA DELLE CONFORMITA'.

Verificata la mancanza del certificato di conformità edilizia ed agibilità, si esaminano nel prosieguo, analiticamente, le altre conformità dell'immobile.

***4.1 – Conformità urbanistica ed edilizia.***

***4.1.1 - Destinazione urbanistica dell'area. Attività***

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica prot. 91 del 09/01/2015 rilasciato dal Comune di Marchirolo le aree su cui sorge il complesso commerciale sono inserite ne tessuto urbano consolidato aventi area con funzioni Non residenziali con attività edilizie definite dagli articoli da 29 al 31 e dalle schede 6 e 7 del Piano delle Regole allegate al PGT vigente.

Le aree esterne identificate con le particelle 1651 e 1652 sono inserite come aree Boscate

Entrambi i lotti sono soggetti a vincoli di tutela delle bellezze naturali di cui al decreto legislativo 42 del 2004 e successive modifiche.

Parte dell'area di pertinenza del capannone ricade in fascia di rispetto cimiteriale

L'attività esercitata dal locatario è compatibile con quanto previsto dallo strumento urbanistico in vigore per i terreni adibiti ad attività commerciale.

**Il sottoscritto dichiara la conformità urbanistica dell'immobile e dell'attività in esso esercitata, con esclusione dei due terreni identificati con le particelle 1651 e 1652**

***4.1.2 - Regolarità edilizia.***

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

- concessione edilizia n. 41/1989 prot. 2457 rilasciata dal Comune di Marchirolo in data 12/09/1989 per ampliamento di una costruzione esistente e costruzione di un nuovo capannone ( autorizzazione paesaggistica del 29/06/1989 prot. 25854)

- Permesso di costruire n. 15/2010 prot. 84/2009 rilasciato il 30/04/2010 per costruzione di fabbricato ad uso ufficio, negozio e realizzazione di nuovo ingresso carraio (autorizzazione paesaggistica n. 2/2010 del 07/01/2010)

- Permesso di costruire n. 26/2011 prat. 43/2011 del 27/07/2011 per chiusura parziale capannone realizzazione soppalco interno e costruzione nuovo porticato aperto (autorizzazione Paesaggistica del 20/05/2011 pratica 60/2010

- Permesso di costruire n.11 del 08/04/2015 per progetto di chiusura parziale realizzazione soppalco interno e nuovo porticato aperto. Comunicazione di inizio lavori presentata il 18/04/2015

- Richiesta di permesso di costruire in sanatoria presentata il 13/02/2015 prot. N. 626 per modifica alla costruzione di edificio uffici di cui al permesso di costruire n. 15/2010 (richiesta di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata il 13/02/2015)
  Il comune di Marchirolo con verbale n. 3/15 in data 09/04/2014 ha espresso mediante la commissione paesaggistica interna ha espresso parere favorevole.
  Adesso la pratica risulta trasmessa al palazzo delle Regione che ha 60 gg. Di tempo per esprimersi (in questo caso vale in silenzio assenso)

- Richiesta di variante a permesso di costruire n. 11/2015 presentata in data 18/04/2015 per mancata realizzazione di tettoia esterna fronte capannone, mancata esecuzione di soppalco interno, tamponamento del fronte principale con apertura portone. (al fine del rilascio della variante da parte del Comune occorre attendere il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica)

**Al momento non è possibile attestare la conformità edilizia per le seguenti motivazioni:**

- **Il tamponamento della facciata esterna è stato già effettuato prima del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica**
- **All'interno del capannone è presente una struttura in ferro sulla quale è stato realizzato un soppalco con dei locali realizzati in cartongesso (destinati a detta del cliente a esposizione).**
  **In realtà il cliente considera il soppalco in ferro opera precaria non soggetta a provvedimento comunale. Secondo lo scrivente ufficio, per quanto di competenza, il soppalco è aumento di slp.**

- **La pratica presentata a febbraio 2015 per l'ufficio presenta la mancanza di tutta la tettoia esterna non regolarizzabile con l'attuale provvedimento. Il tecnico ha predisposto già un nuovo provvedimento comunale con relativa richiesta di autorizzazione paesaggistica, che presenteràsubito dopo il rilascio della sanatoria per la distribuzione interna e la modifica prospettica (relativa alle porte e finestre)**
- **Per la definizione corretta di tutta la pratica e la presentazione della richiesta di agibilità, tenuto conto dei tempi per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, occorre presentare una variante al permesso di costruire per il capannone e una nuova pratica per la tettoia degli uffici e ottimisticamente ipotizzare un iter burocratico di circa 8 mesi.**

***Per l'ufficio si ritiene che sia stata esclusa la tettoia perché le dimensioni superano i limiti dimensionali previsti dalle prescrizioni paesaggistiche (25%). Occorre far presentare permesso di costruire con relativa richiesta paesaggistica ed eventualmente ipotizzare la necessità di smontare la tettoia e/o ridimensionarla nei limiti delle prescrizioni. (tra l'altro nelle foto allegate alla pratica del febbraio 2015 la tettoia non risulta pertanto riteniamo sia stata rimossa e poi rimontata successivamente proprio dal cliente)***

### *4.2 – Conformità statica.*

Tra la documentazione fornita e presente presso gli uffici comunali (verifica effettuata dal tecnico del cliente) non è presente il collaudo statico.

Il tecnico dovrà comunque presentare delle dichiarazioni di conformità statica per il perfezionamento degli iter comunali in essere .

### *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;

- antintrusione;

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

- *impianti elettrici : solo per l'ufficio sig.* Provini Lorenzo, della Soc. Elettrica Provini. con sede in Lavena Ponte Tresa rilasciata il 25/08/2011

Poiché per l'impianto elettrico capannone, idricosanitario e di condizionamento non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità (non si sa se smarrita o non rilasciata). Per la fine Lavori saranno rilasciati i nuovi certificati di conformità o dichiarazioni di rispondenza.

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

Al momento non è stato ancora rilasciato il certificato di energetico perché le pratiche non sono ancora concluse, ma considerata la presenza delle pompe di calore nell'ufficio secondo lo scrivente ufficio occorre, se si decide di rogitare prima della conclusione dell'iter procedurale, redigere il certificato energetico e/o confrontarsi con il notaio

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

Non è possibile applicare la reversione contabile dell'iva per l'operazione oggetto della presente relazione

## 5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

### *5.1 - Convenzioni Urbanistiche.*

Non risultano esserci convenzioni in essere con il comune

### *5.2 – Situazione locativa.*

Dalle informazioni reperite dalla soc. cliente l'immobile andrà locato alla società dei figli del titolare della SG che si occuperà di vendita materiale edile.

### *5.3 – Servitù*.

Dalla documentazione fornita non si rilevano servitù in essere a favore o carico dell'immobile oggetto della presente relazione, dalle informazioni reperite in sede di sopralluogo si evidenzia il passaggio di un tratto della fognatura comunale all'interno dell'area di pertinenza del capannone lungo il lato ovest

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 – Ragguaglio delle superfici*

Al fine di unificare i valori delle singole destinazioni alla sola categoria "*Edifici commerciali con uffici e servizi*" si ragguagliano in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

| DESTINAZIONE | SUPERF. | Coeff. di Ragguaglio | SUPERF. RAGG. |
|---|---|---|---|
| capannone | 466 | 1,00 | 466 |
| uffici | 72 | 1,50 | 108 |
| Area esterna di pertinenza diretta | 3862 | 0,07 | 270,34 |
| ***TOTALE*** | | | ***844,34*** |
| ***Terreno agricolo*** | ***1245*** | ***1,00*** | ***1245*** |

## *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/8: Edifici commerciali con servizi*) spunta mediamente i seguenti valori (comprensivi del terreno di sedime e di pertinenza):

**min. €/mq 300,00; max. €/mq 600,00.**

**Si assume il valore di €/mq 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:

**€/mq 450,00 * mq 844,34 = € 379.953,00**

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 | - 15 % |
| Servizi a rete | - |
| Collegamenti | - |
| Raggiungibilità / Accessibilità | - |
| Condominialità | - |
| Vincoli e servitù | - 3% |
| Impianti interni / esterni | - 3 % |
| Area esterna | + 1% |
| Dimensioni | - |

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

**€ 379.953,00 * 0,80 = € 303.962,4**

Il terreno agricolo identificato con le particelle 1651 e 2652 ha il seguente valore:

**€ /mq. 4,00 x mq. 1245 = € 5.000,00**

*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

**€ 305.000,00 di cui € 5.000,00 terreno agricolo**

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

***Il valore sopra determinato si intende nello stato di fatto in cui si trova considerato completamente regolarizzato dal punto di vista urbanistico.***

***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 sovrapressione 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 deprezzato del 10%

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

€ 300.000,00 * 0,90 = € 270.000,00

(diconsi Euro duecentosettantamila/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:

**€ (0,70 * 270.000,00) = € 189.000,00**

(diconsi centoottantanovemila/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 2014) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

**V. N. = €/mq 475,00 x 538 mq = € 255.550,00**

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

***6.7 – Scorporo del valore del terreno.***

Verificato che il lotto ha ancora capacità edificatoria, ma che la stessa è vincolata dalla fascia di rispetto cimiteriale che diminuisce la zona dove è possibile edificare

**Valore del terreno commerciale = €/mq 25,00 x 4.400 mq = € 110.000,00**

**Valore del terreno a bosco = € /mq. 4,00 x 1245 = € 5.000,00**

Pari al **38 %** 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:

| *particella/ Sub.* | *Cat.* | *Superf. mq* | *V.U. €/mq* | *Valore* |
|---|---|---|---|---|
| **6384/501** | **D/8** | **760,04** | **365,95** | **278.139,00** |
| **1009/-** | **Prato arb.** | **190** | **24,87** | **4725,00** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **2661/-** | **Seminativo** | **140** | **24,87** | **3.482,00** |
| **5080/-** | **Ferrovia sp** | **60** | **24,87** | **1.492,00** |
| **5081/-** | **Ferrovia sp** | **60** | **24,87** | **1.492,00** |
| **5082/-** | **Ferrovia sp** | **95** | **24,87** | **2.363,00** |
| **5083/-** | **Ferrovia sp** | **85** | **24,87** | **2.114,00** |
| **5724/-** | **Ferrovia sp** | **249** | **24,87** | **6.193,00** |
| **1651/-** | **prato** | **460** | **4,02** | **1847,39** |
| **1652/-** | **prato** | **785** | **4,02** | **3152,61** |

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

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

Sono stati forniti al sottoscritto i seguenti preventivi:

| Opere | Importo € |
|---|---|
| fornitura e posa portoni scorrevoli | 8.200,00 |
| Solo materiale per chiusura parete frontale capannone | 14.709,60 |
| Fornitura e posa impianto elettrico | 23.000,00 |
| Fornitura e posa nuovo impianto idrico | 7.155,00 |
| Solo materiale per sistemazione piazzale | 3.544,00 |
| Totale | 56.608,60 |

La spesa complessiva preventivata per l'intervento edilizio, compreso il prezzo d'acquisto del terreno, è pari ad €. 361.608,60

Considerata la consistenza delle opere eseguite, le caratteristiche tipologiche dell'edifico e delle finiture, come desumibili dai contratti d'appalto già stipulati, 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 ultimata la costruzione sarà di €. 360.000,00. Il valore di pronto realizzo ad opere ultimate viene stimato in €. 290.000,00

Il sottoscritto inoltre, sulla base delle indicazioni ricevute dal Cliente, stima che la data prevista per l'ultimazione dei lavori, **luglio 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 05/05/2015