

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

**Perizia tecnico-estimativa di:**

**Una porzione di fabbricato sito nel comune di Piacenza in via James Massarenti n. 14/16 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. 24, Part. 554

\* \* \* \* \*

**Prezzo di compravendita previsto: € 234.000,00**

\* \* \* \* \*

**Utilizzatore:**

Ragione o denominazione sociale: *Icop Oleodinamica e Automatismi s.r.l.*

Attività: Produzione cilindri pneumatici, idraulici ed oleodinamici.

Persone contattate: *Sig. Leccacorvi Giovanni tel. 335.6193664*

**Venditore:**

Ragione o denominazione sociale: *Top Modul s.r.l.*

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto Geom. Michele Ferrara, iscritto al Collegio 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 16.07.2015 alle ore 15:30, alla presenza del Sig. Leccacorvi Giovanni della Icop Oleodinamica e Automatismi s.r.l., utilizzatrice e del sig. Zaniesi della società venditrice, e vista la documentazione pervenuta in data **13/08/2015** 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 Piacenza, via James Massarenti n. 14/16 CAP 29122.

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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 al Piano Terra e parte al Piano Primo, Interno Unico, Vani 5, Accessori 4, Ingressi 2.

### **1.2 – Zona.**

Piacenza è il capoluogo dell'omonima provincia dell'Emilia-Romagna.

Trattasi di un comune di 102.407 abitanti.

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

La destinazione edilizia prevalente è industriale.

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

Nel raggio di 5 km sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

### **1.3 - Collegamento viario.**

La zona è servita da buona viabilità ordinaria.

Risultano facilmente raggiungibili le autostrade A1 (Autostrada del Sole), A21 (Autostrada Torino-Brescia).

A circa 4 km è presente la stazione ferroviaria di Piacenza.

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

### **1.4 – Fungibilità.**

L'immobile presenta una buona fungibilità perché, le specifiche caratteristiche costruttive, la posizione geografica e la vicinanza ad importanti reti viarie (autostrada A1 e A21), rendono l'immobile commercialmente appetibile.

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

Epoca di costruzione: 1995

*Superficie sviluppata (commerciale):*

Zona produttiva	mq	360,00
Uffici e servizi al PT	mq	51,70
Uffici e servizi al P1°	mq	51,70

*Superficie area scoperta:*

Area scoperta	mq	160,00
---------------	----	--------

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Altezze interne:

Zona produttiva	m	7,50-8,50
Zona produttiva h. sotto trave	m	6,50
Uffici e servizi al PT	m	3,19
Uffici e servizi al P1°	m	3,06

Si tratta di un fabbricato a pianta quadrata con dimensioni esterne di m 20,00\*20,00 adibito a capannone, con annessa porzione ad uffici e servizi distribuiti su due piani.

Il primo piano degli uffici e il relativo servizio igienico, sono raggiungibili attraverso scala in metallo.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

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

*Copertura:* a falde, con tegoli prefabbricati in c.a.p.;

*Tamponamenti:* pannelli prefabbricati orizzontali in cls alleggerito con finitura esterna in graniglia di marmo grigia ed interna liscia tinteggiata;

*Compartimentazioni interne:* pareti in blocchi Leca non intonacati verso il capannone, intonacati e tinteggiati, nella zona uffici/servizi;

*Serramenti esterni:* portoni carrabili coibentati con apertura scorrere; sopraluce del portone carrabile in vetri alettati; portoncini pedonali e finestre con telai di alluminio anodizzato a taglio termico e vetro singolo; lucernari fissi in polycarbonato traslucido ondulato;

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

*Pavimento/rivestimento:* cls liscio finito a spolvero di quarzo nella zona produttiva; piastrelle di ceramica per i pavimenti negli uffici e i servizi; rivestimenti con piastrelle di ceramica nei bagni;

*Altro:* scala metallica in profilati di acciaio per il collegamento verticale tra piano terra e piano primo;

*Impianto elettrico:* impianto elettrico civile sottotraccia negli uffici e nei servizi igienici annessi; impianto elettrico su canaline esterne nella zona del capannone; illuminazione garantita nello spazio del capannone da plafoniere stagne e neon poste sottotrave; luci al neon su plafoniere a sospensione negli uffici al piano terra e primo piano; illuminazione esterna con proiettori agganciati alle pareti di tamponamento;

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

*Impianto idricosanitario:* sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale.  
L'acqua calda sanitaria viene prodotta da caldaia a gas posta in apposito vano al piano terra;

*Impianto di climatizzazione:* split per la climatizzazione degli uffici;

*Area esterna:* pavimentata con elementi in cls autobloccanti posati a secco, con piccole aiuole a verde;

*Recinzione:* recinzione metallica su muretto in c.a. cancelli carraio e pedonale sul fronte strada;

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

I materiali utilizzati per le finiture dell'immobile sono di buona qualità.

**Alla luce degli accertamenti effettuati l'immobile non necessita al presente di interventi manutentivi straordinari.**

**Il futuro utilizzatore, nonché proprietario del capannone adiacente, ha espresso la volontà di voler creare un varco di passaggio e unire fisicamente il capannone oggetto di compravendita con quello di sua proprietà.**

### **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. Top Modul s.r.l. risulta proprietaria dell'area di sedime del fabbricato e della relativa area di pertinenza esclusiva per averla acquistata dalla Banca Italease S.p.A. mediante atto di compravendita a ministero del dott. Paolo Sala, Notaio in Milano, Rep. n. 191952/19433 del 16.10.2007, registrato a Milano il 30.10.2007, al n. 21409, serie 1T.

## **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 Piacenza, Fg. 24, Part. 554, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agazia del Territorio di Piacenza il 16.07.2015.

### **2.2 - Catasto Fabbricati**

Il fabbricato industriale con uffici, servizi, ed area di pertinenza esclusiva oggetto di perizia è censito al Catasto Fabbricati di Piacenza al :

- **Fg. 24, Part. 554, Zona Cens. 2, Cat. D/8, Rendita € 3.604,87, VIA JAMES MASSARENTI, PIANO T-1,**

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Come risulta da planimetria di u.i.u. presentata unitamente a denuncia di variazione Prot. n. B00319/1998 del 17.03.1998 a firma del Ing. Alberto Rossi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 379, al momento del sopralluogo non sono state riscontrate difformità.

**Per quanto sopracitato si attesta 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 (€)
Mapp. 554 - D/8	3.604,87 + 5%	60	<b>227.106,81</b>

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

### 3 – AGIBILITA'

Lo Sportello Unico Attività produttive di Piacenza(PC), a seguito della domanda presentata in data 27.03.1998 Prot. Gen. N. 24443, ha rilasciato in data 06.05.1998 n. 3275/98, il certificato di abitabilità o agibilità "parziale" al fabbricato industriale oggetto della presente perizia, realizzata nell'ambito di un progetto unitario, con provvedimento finale unico n. 964 del 22.11.1995 e varianti n. 1073 del 28.12.1995 e N. 901 del 19.12.1997.

### 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

Come risulta dal PGT del Comune di Piacenza (PC) il terreno su cui sorge l'edificio di cui trattasi è inserito in un tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva artigianale (art. 30 NTA vigenti).

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.**

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

### 4.1.2 - Regolarità edilizia.

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

- **C.E. n. 364/95, del 22.04.1995** per la costruzione dell'immobile;
- **C.E. n. 964/95 del 22.11.1995**, quale variante essenziale alla C.E. 364/95;
- **C.E. N. 1073/95 del 28.12.1995**, quale variante essenziale alla C.E. 964/95 (citata nell'atto di provenienza e nel certificato di agibilità);
- **C.E. N. 901/97 del 19.12.1997**, quale variante essenziale alla C.E. 964/95.

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

### **4.2 – Conformità statica.**

Visto il certificato di Agibilità sopracitato, nel quale si prende atto dell'acquisizione del certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato e a struttura metallica a norma della Legge n. 1086/71 redatto in data 13.01.1998 dell'Ing. Guagnini Claudio, **si 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;
- ✓ 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:

- *impianti elettrici, controllo funzionalità interruttori di protezione ed installazione lampade di emergenza sulle vie di fuga:* Viani Massimo, della Soc. TECN.EL. con sede in Piacenza (PC), rilasciata in data 04.03.2002.

**Si rileva che non sono state consegnate le dichiarazioni di conformità degli impianti idricosanitario, di riscaldamento e di raffrescamento estivo, ma considerato che è stata rilasciata l'agibilità e che suddette dichiarazioni devono essere allegate alla richiesta di agibilità per il suo rilascio.**

**Visti gli impianti, esaminate le certificazioni delle imprese realizzatrici e la dichiarazione di rispondenza del professionista abilitato il sottoscritto dichiara la conformità alle regole dell'arte ed alle norme di sicurezza degli impianti installati nell'immobile.**

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

### **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 il 24/07/2015 codice identificativo 03997-074363-15 valido sino al 24/07/2025 dal certificatore Ing. Katia Lommi accreditato al n. 03997

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

**In base alla documentazione fornita l'operazione rientra nell'applicazione della Reverse Charge dell'iva**

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

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

Dall'atto di provenienza si prende atto dell'esistenza delle seguenti convenzioni edilizie stipulate con:

- atto ricevuto dal Notaio Sergio Motti in data 20.10.1982 n. 18982 di rep., registrato a Piacenza il 13.12.1982 al n. 6578, trascritto a Piacenza il 10.12.1982 ai nn. 12031-8909;
- atto ricevuto dal Notaio Amedeo Fantigrossi in data 10.04.1985 n. 22361 di rep., registrato a Piacenza il 27.05.1985 al n. 2535, trascritto a Piacenza il 05.06.1985 ai nn. 3585-4472;
- atto ricevuto dal Notaio Amedeo Fantigrossi in data 15.04.1989 n. 35568 di rep., registrato a Piacenza il 05.05.1989 al n. 1482, trascritto a Piacenza il 12.10.1989 ai nn. 10147-7987.

**Si rileva che non sono state consegnate le convenzioni, ma considerato che le urbanizzazioni sono complete e che è l'agibilità è stata rilasciata si ritiene che le suddette convenzioni siano state completamente assolte.**

### **5.3 – Servitù.**

Nell'atto Notaio Paolo Sala, Rep. n. 191952/19433 del 16.10.2007, non vengono richiamate servitù riguardanti l'immobile oggetto di compravendita.

La Proprietà garantisce che il bene è 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.
Produttivo	360,00	1,00	360,00
Uffici e servizi PT	51,70	1,20	62,04
Uffici e servizi P1	51,70	1,20	62,04
Area esterna	160,00	0,10	16,00
<b>TOTALE</b>			<b>500,08</b>

#### 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: *Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*) spunta mediamente i seguenti valori (comprensivi del terreno di sedime e di pertinenza):

**min. €/mq 400,00; max. €/mq 650,00.**

**Si assume il valore di €/mq 525,00**

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

$$\text{€/mq } 525,00 * \text{mq } 500,08 = \text{€ } 262.542,00$$

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

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

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

$$\text{€ } 262.542,00 * 0,89 = \text{€ } 233.662,38$$

### 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

**€ 234.000,00**

(diconsi Euro duecentotrentaquattromila/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 una quota efferente il 10%.

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

$$\text{€ } 234.000,00 * 0,90 = \text{€ } 210.600,00$$

arrotondato in

# ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

€ 210.000,00

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

## 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 %:

$$\text{€ } (0,80 * 0,75 * 234.000,00) = \text{€ } 140.400,00$$

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

$$\text{V. N.} = \text{€}/\text{mq } 515,00 * 500,08 \text{ mq} = \text{€ } 257.541,20$$

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

## 6.7 – Scorporo del valore del terreno.

Si stima il valore unitario dell'area scorporandolo tra area di sedime e area di pertinenza, come segue:

$$\text{VT sedime} = \text{€}/\text{mq } 130,00 * 412,00 \text{ mq} = \text{€ } 53.560,00$$

$$\text{VT pertinenza} = \text{€}/\text{mq } 55,00 * 160,00 \text{ mq} = \text{€ } 8.800,00$$

Totale € 62.360,00 pari a circa **27 %** 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 24, Mapp. 554**

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
Mapp.	D/8	500,08	467,93	234.000,00

# 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, li 24.08.2015

