

RELAZIONE DRIVE –BY SENZA ACCESSO
PER IMMOBILE FINITO
Committente: ALBA LEASING S.p.A. - MILANO

Perizia tecnico-estimativa di:

un fabbricato sito nel comune di Milano in via De Angeli Carlo n. 4 angolo via Pompeo Leoni composto da due piani fuori terra oltre uno interrato e piano copertura adibito a uffici con annessi servizi.

**tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:
fg.549 particella 97 sub.ni 1,2, 3,4, 5**

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *IMMOBILIARE PARCO RAVIZZA 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 DRIVE BY SENZA ACCESSO dell'immobile descritto in epigrafe, a seguito di sopralluogo compiuto in data 05/08/2014 alle ore 11.00, 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 Milano, via De Angeli Carlo n. 4 angolo via Pompeo Leoni

1.2 – Zona.

L'immobile è posizionato in una zona periferica del comune di appartenenza che nell'ultimo periodo è stata oggetto di diverse trasformazioni da industriale a terziario/commerciale.

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 circonvallazione esterna e la tangenziale ovest (uscita ripamonti)

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 può essere frazionato in diverse unità immobiliari

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione:

2005-2006

Superficie sviluppata (commerciale):

piano seminterrato, autorimesse, accessori	mq	1946
Piano terra	mq	1662
Piano terra (rampa)	mq	108
Piano primo	mq	1749
Piano secondo	mq	1653
Piano copertura	mq	558

Altezze interne:

piano terra	m	3,50
Piano primo e secondo	m	3,02 – 3,00
Piano copertura (locali impianti)	m	2,40
Piano interrato	m	2,50

Le principali caratteristiche costruttive visionabili dall'esterno sono le seguenti:

Struttura portante: in cemento armato

Copertura: piana

Tamponamenti: pareti esterne in muratura con finitura in granito e lastre pressopiegate

Serramenti esterni: in alluminio con vetrocamera

Area esterna: parte a verde e parte , parte in autobloccanti di cls e parte in asfalto;

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, ma si rileva tuttavia la necessità di interventi di manutenzione ordinaria per la pulizia delle facciate dai graffiti e dai segni delle intemperie, manutenzione dell'area esterna per rottura di diverse piastrelle del marciapiede (parte di proprietà comunale), si evidenziano uno o due pannelli di lamiera che presentano segni di distaccamento e necessità di sostituire il vetro all'idrante esterno.

1.6. Amianto

Vista l'epoca della costruzione si esclude la presenza di amianto nell'edificio

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 Milano, *Fg. 549, particella 97*, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano in data 05/08/2014

2.2 - Catasto Fabbricati

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono identificate al catasto fabbricati come segue:

fg. 549 particella 97 sub. 1 bene comune non censibile (cortile, vani scala, locali tecnici)

fg. 549 particella 97 sub. 2 z.c. 3 categoria D/8 Rendita € 35.232,00 via Giovanni Spadolini snc piano T-1 edificio A

fg. 549 particella 97 sub. 3 z.c. 3 categoria D/8 Rendita € 28.555,00 via Giovanni Spadolini snc piano 2-3 edificio A

fg. 549 particella 97 sub. 4 z.c. 3 categoria D/8 Rendita € 5.440,00 via Giovanni Spadolini snc piano S1 edificio A

fg. 549 particella 97 sub. 5 z.c. 3 categoria D/1 Rendita € 62,00 via Giovanni Spadolini snc piano S1

Le unità immobiliari sopra descritte risultano intestate a :

BANCA PER IL LEASING – ITALEASE SPA con sede in Milano c.f 00846180156
proprietà per ½

BNP PARIBAS LEASE GROUP SPA con sede in Milano c.f. 00862460151 proprietà per ½

Dalla verifica della documentazione catastale si evidenzia che l'indirizzo inserito in visura non corrisponde all'indirizzo attuale perché in sede di accatastamento non era ancora stata attribuita la nuova denominazione alla strada via Carlo De Angeli.

Si consiglia la presentazione di un docfa per variazione toponomastica.

3 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

3.1 - 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.

3.2 – 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.
Piano seminterrato	1946	0,50	973
Piano terra capannoni e uffici	1662	1,00	1662
Piano terra (rampa)	108	0,10	10,8
Piano primo capannone e uffici	1749	1,00	1749
Piano secondo produttivo e uffici	1653	1,00	1653
Piano terzo	558	0,50	11,16
TOTALE			6058,96

5.3 - Valore attuale di mercato.

5.3.1 – 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) spunta mediamente i seguenti valori (comprensivi del terreno di sedime e di pertinenza):

min. €/mq 2.200,00; max. €/mq 2.400,00.

Si assume il valore di €/mq 2.300,00

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

$$\text{€/mq } 2.300,00 * \text{mq } 6.058,96 = \text{€ } 13.935.608,00$$

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

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

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

$$\text{€ } 13.935.608,00 * 1,06 = \text{€ } 14.771.744,48$$

5.3.2 – 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

$$\text{€ } 15.000.000,00$$

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

5.4 - 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 meno deprezzato del 15% tenendo conto delle dimensioni dell'immobile

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

$$€ 15.000.000,00 * 0,85 = € 12.750.000,00$$

arrotondato in

€ 12.800.000,00

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

5.5 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

Foglio 549, particella 97

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
2	D/8	3.411	2.239,89	7.640.278,99
3	D/8	2.211	2.239,89	4.952.406,01
4	D/8	1.931	1.242,88	2.400.000,00
5	D/1	15	487,00	7.315,00

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

* * * * *

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 09/08/2014