

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 Legnano in corso Garibaldi n. 111
composto da un negozio con annessi servizi al piano terra, il tutto identificato al
catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:**

fg.23 part. 244 sub. 3

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 125.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: CARLOMAGNO GIUSEPPE

Attività: NEGOZIODI TABACCHI

Persone contattate: SIG. CARLOMAGNO TEL 0331/455854 CELL. 3334990294 E_MAIL
kijo.smoke@libero.it

Venditore:

Ragione o denominazione sociale:

Re Antonio proprietario per 1/4

Re Guido proprietario per 1/2

Re Paolo proprietario per 1/4

Attività: persone fisiche

* * * * *

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 25/02/2014 alle ore 10.30, alla presenza del sig. Carlomagno 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 Legnano, Corso Giuseppe Garibaldi n.111 CAP20025

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 1 , Accessori 3 , Ingressi 2 .

1.2 – Zona.

Il comune di Legnano è posizionato a nord del capoluogo di provincia ai confini con la provincia di Varese

Trattasi di un comune di 59.000 abitanti

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

La destinazione edilizia prevalente residenziale.

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,

Risulta facilmente raggiungibile L'autostrada A/8 Milano – Varese e la strada statale del Sempione.

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani con frequenza regolare, la stazione ferroviaria di Legnano e l'aeroporto di Malpensa dista circa 20Km

Nella zona sono presenti diversi posti auto con sosta a pagamento.

1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una buona fungibilità perché è posizionato in una zona semicentrale ed è direttamente affacciato sulla strada principale

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: ante 1967

Superficie sviluppata (commerciale):

Negozi	mq	49
--------	----	----

Altezze interne:

Negozi	m	3.50
--------	---	------



ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare con dimensioni esterne di m 10*4,90 composto da negozio con annesso retro e servizio igienico

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Struttura portante: in muratura

Copertura: con tetto a falde inclinate

Tamponamenti: pareti in laterizio intonacate e verniciate

Compartimentazioni interne: pareti in muratura intonacate e verniciate

Serramenti esterni: vetrina in alluminio con avvolgibile in metallo e porta di ingresso sul retro del tipo blindato con finitura in legno

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

Pavimento/rivestimento: il pavimento è in laminato di parquet nel negozio e in ceramica nel bagno

Impianto elettrico: composto da contatore con quadro elettrico di distribuzione e impianto luci e prese separato.

Impianto idricosanitario: l'impianto idrico sito nel servizio igienico sul retro al momento è provvisto di acqua calda sanitaria

Impianto di climatizzazione: impianto di condizionamento e riscaldamento composto da unità esterna con pompa di calore e split interno.

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 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, come da Dichiarazione del Venditore allegata alla presente perizia.

1.7. Provenienza

Attualmente la parte venditrice risulta proprietaria in forza di successione in morte di Caccia Anna Maria proprietaria per ½ deceduta il 26/04/2000 giusta denuncia

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

si successione presentata il 26/10/2000 ai nn. 741/2000 con rinuncia all'eredità a favore di figli da parte del sig. Re Guido.

Il sig. Re Guido risulta proprietario di ½ in forza di atto di compravendita con scrittura privata autenticata dal notaio Lorenzo Fenaroli stipulato in data 16/01/1984 rep 38533 reg. a legnano il 03/02/1984 n. 637 serie 2

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 Legnano, *Fg. 23, particella 244 parte*, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano il 28/02/2014.

2.2 - Catasto Fabbricati

L'immobile oggetto di valutazione risulta censito al Catasto Fabbricati di Legnano come segue:

fg. 23 particella 244 sub. 3 cat. C/1 classe 6 consistenza 29 mq. Rendita € 820,75 via Giuseppe Garibaldi 109 piano terra

Lo stato dei luoghi corrisponde per distribuzione interna, consistenza e classamento alla planimetria catastale depositata in banca dati risultando quindi attestata la conformità catastale

Dall'esame della banca dati catastale si evidenziano due incongruenze che secondo il sottoscritto non incidono sulla conformità catastale :

1. Il numero civico indicato nella visura catastale e nella planimetria è 109 mentre l'immobile oggetto di acquisizione ha l'ingresso principale da civico 111 e l'ingresso secondario tramite l'androne carraio confinante, al civico 109
2. Dalla verifica della dimostrazione grafica dei subalterni e dall'elenco dei subalterni assegnati depositati in banca dati a seguito di una variazione del dicembre 2013 (che riguardava altre unità immobiliari effettuata dallo stesso tecnico che ha presentato la scheda dell'unità immobiliare in oggetto di valutazione) risulta correttamente riportato graficamente il sub. 3 mentre risulta erroneamente omesso nell'elenco subalterni.

Per la corretta identificazione del numero civico occorre presentare un docfa per variazione toponomastica ripresentando la scheda (e ripagando i diritti catastali) al fine correggere il numero civico non solo in visura ma anche sulla planimetria .

Per la corretta identificazione dell'elaborato planimetrico della suddivisione in subalterni e del relativo elenco è possibile inserirlo nel docfa della variazione toponomastica precisando nel campo note che si procede anche alla corretta identificazione dell'elaborato planimetrico

La presentazione della nuova scheda catastale per la correzione toponomastica e dell'elenco subalterni comporta una spesa indicativa di € 500,00 + iva +cassa+ diritti catastali (€ 50,00)

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. 3 cat. C/1	820,75	42,84	35.160,93

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

3 – AGIBILITA'

L'immobile è stato realizzato prima del 1/09/1967 e successivamente non sono state effettuate opere che necessitavano la presentazione di una nuova richiesta di agibilità.

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

La zona ha una destinazione prevalente residenziale con destinazioni compatibili direzionale e commerciale.

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:

- Ante 1967
- Concessione in sanatoria a seguito di condono edilizio rilasciata in data 21/11/1996 prot. n. 6454/736 pratica 125 per cambio di destinazione d'uso di un appartamento al piano primo in negozio (non riguarda l'unità immobiliare oggetto di acquisizione)

- Scia del 13/11/2013 per rimozione scala a chiocciola di collegamento tra il piano terra e primo e cambio di destinazione d'uso senza opere del piano primo da negozio a ufficio con fine lavori presentata il 13/02/2014

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.

L'immobile è ante 1967 e non sono stati eseguiti lavori che richiedevano collaudo statico

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:

al momento non è stato ancora consegnato siamo in attesa di ricevere informazioni in merito all'esistenza o meno di tale certificazione da parte del venditore

Il cliente ha già espresso la possibilità di redigere un certificato a sua cura e spese dopo il rogito a seguito dell' adeguamento dell'impianto in funzione della sua attività commerciale.

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

L'attestato di prestazione energetica è stato rilasciato il 07/02/2014 a cura del certificatore Marco De Marchi accreditato Cened al n. 7450 valido sino al 07/02/2024

Classe energetica E fabbisogno energetico 51.33 Kwh/m³a

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

La vendita in oggetto non può essere assoggettata a Reverse Charge

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla verifica della documentazione fornita non si rilevano convenzioni in essere

5.2 – Situazione locativa.

L'immobile al momento del sopralluogo era libero .

5.3 – Servitù.

Dalla documentazione fornita e dal sopralluogo non si evidenziano servitù o oneri a carico dell'unità oggetto di acquisizione.

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

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
Negozi	49	1,00	49
TOTALE			49

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 (C/1) spunta mediamente i seguenti valori (comprensivi del terreno di sedime e di pertinenza):

min. €/mq 2.100,00; max. €/mq 3.300,00.

Si assume il valore di €/mq 2.700,00

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

$$\text{€/mq } 2.700,00 * \text{mq } 49 = \text{€ } 132.300,00$$

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

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	- 2 %
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	-
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	- 3 %
Area esterna	-
Dimensioni	- 3 %

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

$$\text{€ } 132.300,00 * 0,94 = \text{€ } 124.362,00$$

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

$$\text{€ } 125.000,00$$

(diconsi Euro centoventicinquemila/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 meno il 5%

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

$$\text{€ } 125.000,00 * 0,95 = \text{€ } 118.750,00$$

arrotondato in

€ 119.000,00

(diconsi Euro centodiciannovemila/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:

$$\text{€ } (0,80 * 125.000,00) = \text{€ } 100.000,00$$

(diconsi centomila/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:

$$\text{V. N.} = \text{€}/\text{mq } 1.800,00 * 41 \text{ mq} = \text{€ } 73.800,00$$

La superficie

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

6.7 – Scorpo del valore del terreno.

Considerato che l'immobile oggetto di valutazione è parte integrante di un edificio di ben più ampie dimensioni si ritiene considerare il valore dell'area nel 20% del valore commerciale

$$\text{V}_T = \text{€ } 125.000,00 * 20\% = \text{€ } 25.000,00$$

6.8 – Disaggregazione ai fini di BASILEA 2.

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

Foglio 23, Mapp. 244

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
3	C/1	49	2.551,02	125.000,00

* * * * *

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 03/03/2014

