

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

**Perizia tecnico-estimativa di:**

**porzioni di fabbricato site nel comune di Milano in via Monte Napoleone n. 9  
composte da due negozi con annessi servizi suddivisi su pian terra, primo e  
seminterrato.**

**tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:  
fg.389 particella 204 sub.ni 32 e 34**

\* \* \* \* \*

**Utilizzatore:**

Ragione o denominazione sociale: ILEMAR 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 18.00, 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 Monte Napoleone n. 9

**1.2 – Zona.**

L'immobile è posizionato in una zona centrale del comune di appartenenza all'interno di una zona altamente apprezzata per il commercio

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,

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani, tram, metropolitane, taxi ecc.. con frequenza regolare

Nella zona sono presenti diversi posti auto e parcheggi multipiano

### **1.4 – Funzionalità.**

L'immobile presenta una buona funzionalità grazie alla sua posizione, ma da quanto rilevato dalla precedente relazione risulta unito all'unità immobiliare adiacente di proprietà di terzi.

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

Epoca di costruzione: ante 1920

Ristrutturazione 2009

*Superficie sviluppata (commerciale):*

sub.32

Piano terra negozio	mq	58
---------------------	----	----

Piano primo negozio e magazzino	mq	94
---------------------------------	----	----

Sub. 34

Piano terra negozio	mq	83
---------------------	----	----

Piano seminterrato	mq	9
--------------------	----	---

*Altezze interne:*

piano terra	m	3,30
-------------	---	------

Piano primo	m	2,10
-------------	---	------

Piano interrato	m	3,30
-----------------	---	------

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

*Struttura portante:* in muratura portante

*Copertura:* del condominio con tetto a falde inclinate

*Tamponamenti:* pareti esterne in muratura

*Serramenti esterni:* in alluminio con vetrocamera antisfondamento

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.**

## **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. 389, particella 204*, 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. 389 particella 204 sub. 32 z.c. 1 categoria C/1 classe 20 consistenza 40 mq.  
Rendita € 9.166,08 via Monte Napoleone n. 9 piano T-1

fg. 389 particella 204 sub. 34 z.c. 1 categoria C/1 classe 20 consistenza 46 mq.  
Rendita € 10.540,99 via Monte Napoleone n. 9 piano T-S1

Le unità immobiliari sopra descritte risultano intestate a :

BANCA PER IL LEASING – ITALEASE SPA con sede in Milano c.f 00846180156  
proprietà per 1/1

## 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.
Sub. 32			
Piano terra negozio e primo	152	1,00	152
Sub. 34			
Piano terra e seminterrato	92	1,00	92
<b>TOTALE</b>			<b>244</b>

### 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 19.500,00; max. €/mq 40.000,00.**

**Si assume il valore di €/mq 29.750,00**

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

$$\text{€/mq } 29750,00 * \text{mq } 244 = \text{€ } 7.259.000,00$$

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

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

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

$$\text{€ } 7.259.000,00 * 1,12 = \text{€ } 8.130.000,00$$

#### 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

**€ 8.100.000,00**

(diconsi Euro ottomilionicentomila/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% Il **valore di pronto realizzo** dell'immobile è pertanto il seguente:

$$€ 8.100.000,00 * 0,85 = € 6.885.000,00$$

arrotondato in

**€ 6.900.000,00**

(diconsi Euro seimilioninovecentomila/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 389, particella 204

Sub.	Cat.	Superf. mq	V.U. €/mq	Valore
32	C/1	152	33.196,72	5.045.901,64
34	C/1	94	33.196,72	3.120.491,80

\*\*\*\*\*

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

# ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI



# ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

