

RELAZIONE TECNICO - ESTIMATIVA PER IMMOBILE DA COMPLETARE CON OPERE

Committente: ALBA LEASING S.p.A. - MILANO

Perizia tecnico-estimativa di un complesso immobiliare composto da due fabbricati ad uso deposito ed annessa area esterna di pertinenza, posto in comune di Piateda (So) in via Centrale Venina snc.

Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto comune al fg. 6 particella 412 graffata con la paticella 740

* * * * *

*Importo di acquisto dell'immobile
nello stato attuale : € 280.000,00
Importo deliberato per l'operazione : € 400.000,00*

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *MECCANICA VALTELLINESE SRL*

Attività: OFFICINA MECCANICA

Persone contattate: *CIAMPINI BRUNA TEL 0342/370810 mecvalt@virgilio.it*

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *EDISON SPA*

Persone contattate: *ZANZOTTERA MERI TEL. 0262227576 – CELL. 335/8743936
meri.zanzottera@edison.it*

* * * * *

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 22/06/2015

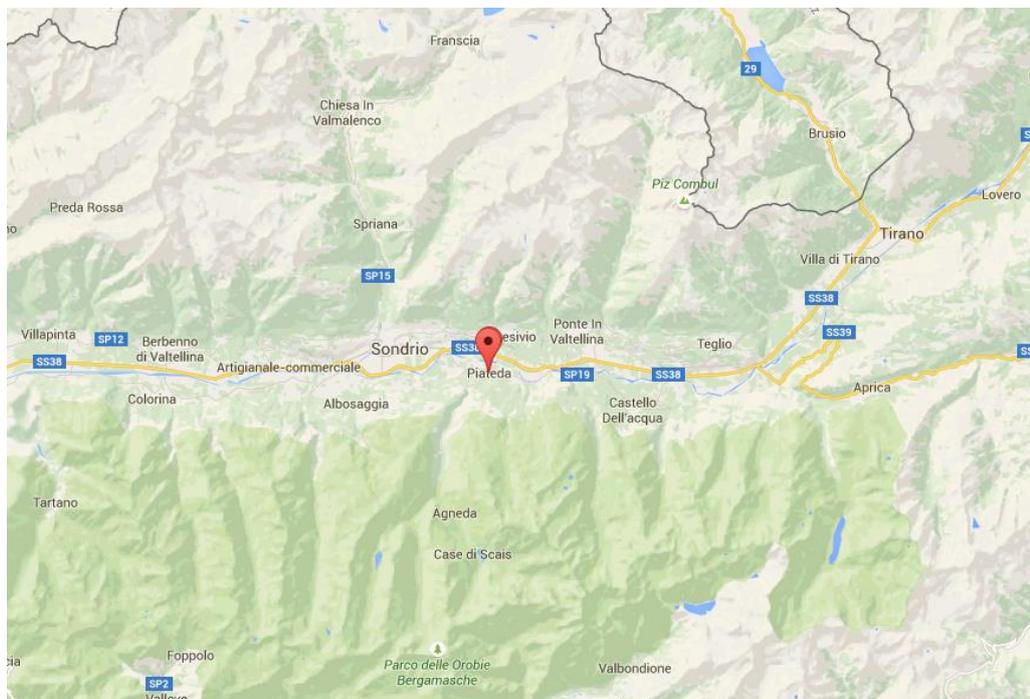
alle ore 15.00, alla presenza della signora Ciampini della società futura utilizzatrice dell'immobile, redige la presente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE.

1.1 – Ubicazione.

L'immobile attualmente in corso di costruzione ed oggetto di perizia è posto in comune di Piateda in via Centrale Venina snc

1.2 – Zona.



Il comune di Piateda posizionato nella media Valtellina a est del capoluogo di provincia ad un altitudine di 304 m. s.l.m. e una popolazione di circa 2.340 abitanti.



L'immobile oggetto di perizia è posizionato in una zona periferica a circa 1 km dal centro del paese, in una zona prettamente industriale

L'arredo urbano si presenta completato, di discreta qualità, mentre nel raggio di 1,0 km sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da *buona ed importante* viabilità ordinaria, trovandosi a pochi metri dalla Strada Provinciale 19 che collega con Sondrio

1.4 – Fungibilità.

L'immobile presenta una sufficiente fungibilità perché può essere adibito a deposito o laboratorio ed è circondato da molta area esterna.

Parte di questa area esterna ha capacità edificatoria a destinazione residenziale

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione:

ante 1967

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Superficie sviluppata (commerciale):

| | | |
|--------------------------------------|-----------|------------|
| deposito 1 | mq | 240 |
| Deposito 2 | mq | 153 |
| <i>Totale superficie commerciale</i> | <i>mq</i> | <i>393</i> |

Superficie area scoperta:

| | | |
|---------------|----|-------|
| Area scoperta | mq | 3.804 |
|---------------|----|-------|

Altezze interne:

| | | |
|----------|---|-----------|
| depositi | m | 4.70-7.10 |
|----------|---|-----------|

Si tratta di due fabbricati adibiti a deposito realizzati prima del 1967 aventi dimensioni di 25,6 x 9.40 e di dimensioni di 17 x 9 con le seguenti caratteristiche costruttive:

Struttura portante: in muratura portante

Copertura: con capriate in ferro e pannelli di lamiera grecata

Tamponamenti: muratura intonacata e verniciata;

Compartimentazioni interne: muratura

Serramenti esterni: porte in ferro e finestre in ferro e vetro e basculanti in ferro

Serramenti interni: in legno;

Pavimento/rivestimento: cemento industriale

Impianto idricosanitario: privo di impianto idrico sanitario

Impianto elettrico: il deposito 1 è dotato di impianto elettrico luci e prese interblicate con canalina esterna

Area esterna: parte in terra battuta e parte in cemento industriale

Recinzione: con rete metallica e paletti in ferro posati su muretto di cls

Allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche: da realizzare.

La società cliente ha esposto un computo metrico estimativo effettuato dal loro tecnico per l'esecuzione delle seguenti opere di ristrutturazione completa del fabbricato con la realizzazione di servizio igienico interno e rifacimento coperture

L'ultimazione dei lavori è prevista per il mese di agosto 2016.

1.6 - Provenienza

Attualmente la Soc. Edison spa risulta proprietaria dell'immobile oggetto della presente relazione in forza dei seguenti atti:

- Atto per cambio di denominazione in Edison spa da Italenergia spa con effetto dal 01/12/2012 a rogito notaio Morone di Torino in data 28/06/2002 rep. 99448/14932
- Atto di Fusione tra Edison Spa e Italenergia spa a rogito notaio Marchetti del 04/11/2002 rep. 17326/5141
- Atto di cambio di denominazione da Montedison spa a Edison spa con effetto dal primo maggio 2002 atto a rogito notaio Marchetti in data 20/12/2001 rep. 16791/4794
- Atto di fusione tra nordelettrica spa – sondel in Montedison con rogito notaio Marchetti del 05/04/2002 rep. 16930/4868
- Atto di conferimento degli immobili originari dell'attuale complesso immobiliare a Nordelettrica spa- sondel con atto in autentica notaio Guasti del 30/11/1984 rep. 7974

-

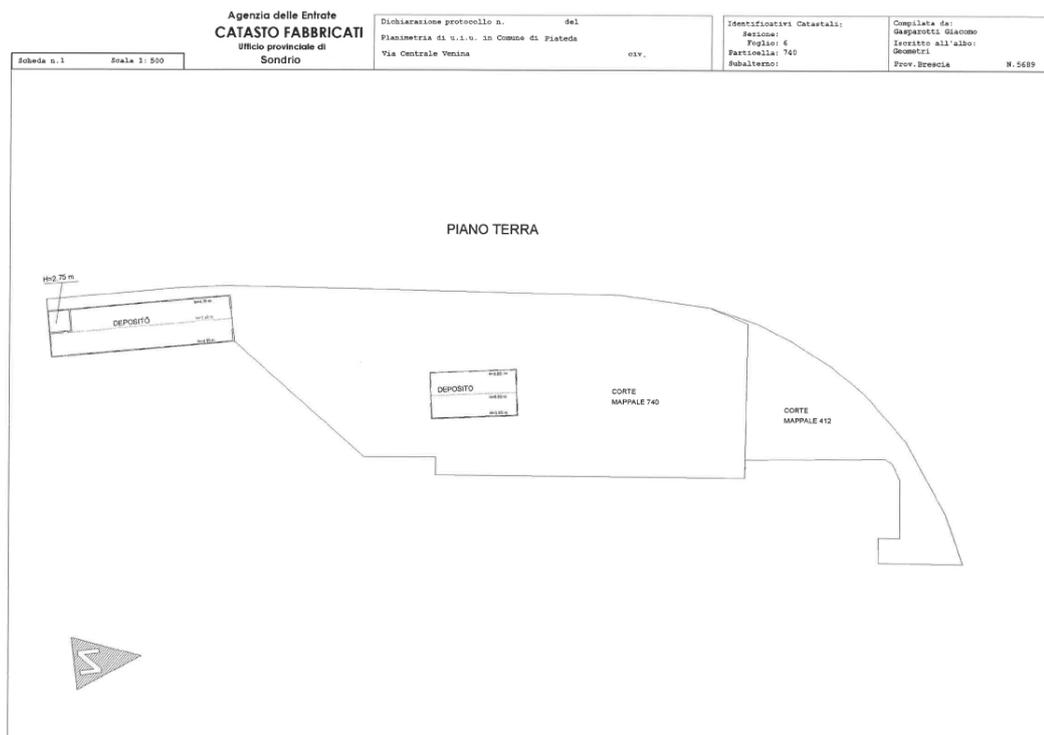
2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE

2.1 – Dati censuari

Attualmente il fabbricato con la relativa area esterna risultano censiti al catasto fabbricati del comune di Piateda come segue:

fig. 6 particella 412 graffata con la particella 740 ctegoria C/2 classe 1 consistenza 302 mq. Rendita € 311,94

Lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali e pertanto si attesta la conformità catastale.



3 – REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.

3.1 – Destinazione urbanistica dell'area.

L' immobile oggetto della presente relazione con la relativa area di pertinenza risultano parte in :

- zona produttivo esistente e di completamento _ T3 per mq. 950
- zona tessuto urbano di completamento _T2 per mq. 730
- zona attrezzature pubbliche di interesse comune in progetto _ST1P per circa mq.2517
- tutta l'area risulta con componenete geologica in zona classe 3

nelle aree T3 è possibile svolgere attività industriale e artigianale

nelle aree T2 è possibile svolgere attività industriale e artigianali

nelle aree ST1P non è possibile svolgere alcuna attività se non di interesse pubblico

Per la porzione di area adibita a ST1P il comune ha previsto nel PGT tavola dei servizi la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico. (probabilmente per il campo di calcio nelle vicinanze) Nell'estratto del regolamento di attuazione si evidenzia che il vincolo ad uso pubblico decade se entro 5 anni dall'entrata in vigore del PGT non viene inserito l'intervento nel programma triennale del Comune.

Tenuto conto che il pgt è entrato in vigore a dicembre 2012 i 5 anni decadono a dicembre 2017.

Dalle informazioni ricevute dal geom. Incaricato dalla società cliente è emerso che il comune non ha inserito nel programma triennale deliberato quest'anno le opere di questo parcheggio e pertanto secondo quanto specificato dal geom. Bonomi (in base anche a informazioni informali ricevute dal Comune) non è più interesse del comune eseguire quel parcheggio.

L'area oggetto del presente vincolo è quella in giallo perimetrata con i pallini rossi con all'interno il n. 2 - il giallo dall'altra parte della strada è il campo di calcio.



n. 2- PARCHEGGIO (Via Centrale Venina)

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Come si può notare l'area con il vincolo comprende la maggior parte dell'area oggetto della presente relazione evidenziata nello stralcio dell'estratto di mappa sotto riportato.



Secondo lo scrivente ufficio il programma triennale viene rettificato ogni anno dal Comune e pertanto al momento non abbiamo nulla di effettivo che ci possa garantire la regolare esecuzione dell'attività della società cliente sulla presente area.

Si propone per quanto di competenza di farsi rilasciare qualche dichiarazione del comune che

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

attesti l'effettivo svincolo di detta area dalle attrezzature di pubblico interesse con la specifica che è possibile utilizzare detta area per lavorazioni industriali e/o artigianali.

In alternativa si può procedere con una modifica al PGT ma richiederebbe sicuramente un tempo maggiore e occorre attendere l'approvazione della giunta comunale e la definitiva approvazione della regione.

Altra strada da percorrere potrebbe essere la presentazione prima dell'atto del permesso di costruire o Dia per la ristrutturazione del fabbricato all'interno dell'area oggetto del vincolo ed attendere l'effettivo rilascio da parte del Comune e/o la maturazione del silenzio assenso in caso di DIA (purchè nel modello siano correttamente riportati i dati urbanistici della zona)

3.2 - Regolarità edilizia.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati realizzati ante 1967 e successivamente non sono state eseguite opere che necessitavano la presentazione di provvedimenti comunali

3.3 – Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita e dalle dichiarazioni verbali delle parti venditrice e cliente non si rilevano convenzioni in essere con il Comune

3.4 – Conformità impianti. Certificazioni ex L. 46/90

Il deposito più piccolo è privo di impianti mentre quello più grande ha un impianto elettrico collegato agli altri fabbricati di proprietà Edison,

Tra le opere da eseguire dopo l'acquisto sono previste il rifacimento dell'impianto elettrico e la realizzazione di un impianto idrico sanitario per la realizzazione di un servizio igienico e spogliatoio

Ultimati i lavori le Ditte installatrici dovranno rilasciare le prescritte dichiarazioni di

conformità ai sensi della L. 46/90.

3.5 – Rispetto della normativa in materia di sicurezza nei cantieri (D.Lgs 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni)

Non avendo ancora presentato un progetto perché la parte venditrice non permette l'accesso, non è stato redatto il PSC

Il Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione è geom. Bonomi

Le notifiche preliminari verranno trasmesse prima dell'inizio lavori

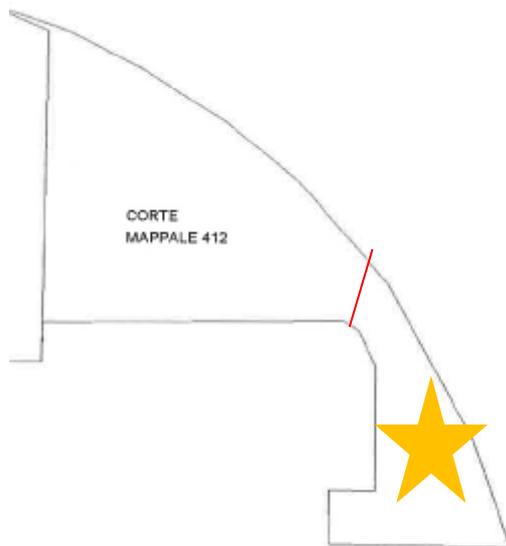
4 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

Gli immobili oggetto della presente relazione fanno parte di un complesso edilizio di più ampie dimensioni a destinazione industriale di proprietà di Edison spa ed erano a servizio della centrale idroelettrica della zona.

La costruzione di questi edifici è ante 1967 come dichiarato dal titolo di provenienza e come opere nel corso degli anni sono state eseguite solo manutenzioni ordinarie quali sistemazione del tetto nel fabbricato 1 e realizzazione dell'impianto elettrico.

La parte cliente è interessata a questa acquisizione perché ha l'attività principale (autofficina per camion e autobus Volvo) nel fabbricato frontestrada e in questi immobili vuole realizzare un impianto di sabbiatura per la pulizia e dei rimorchi (attività che adesso fanno svolgere all'esterno con dei costi abbastanza sostenuti)

L'accesso carraio avviene attraverso un cancello sulla strada via Venina centrale in prossimità della curva a nord della particella 412



La zona evidenziata con la stella è esterna alla recinzione ed è soggetta a servitù di passaggio pedonale e carraio a carico della particella 412 ed a favore della particella 359 di proprietà di terzi come da atto notaio Francesco Cao rep. 11640/6892 del 06/12/1952 (atto non fornito ma rilevato da relazione notarile consegnata dalla parte cliente)

Nell'atto occorrerà altresì prevedere a favore della particella 740 la servitù di affaccio e veduta di fatto sulla particella 741 che rimane di proprietà edison per tutte le finestre presenti sul deposito 1 a confine con le due proprietà



La parte venditrice ha espresso la volontà di far inserire nell'atto le seguenti clausole:

- “La parte Acquirente dichiara di essere a conoscenza che l'area e i fabbricati, essendo inseriti in un contesto industriale, potrebbero essere interessati da una situazione di inquinamento ambientale, e di aver tenuto conto di tale eventualità nella determinazione del prezzo offerto per l'acquisto dell'immobile. In considerazione di tale circostanza la Parte Acquirente dichiara che, qualora successivamente alla stipula del presente contratto, si dovessero rinvenire obblighi legali di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale dell'immobile di cui si tratta, derivanti da qualsiasi attività e conseguenti ad analisi ambientali effettuate a qualsiasi titolo ed eseguite e/o richieste da qualsiasi soggetto ivi compresi gli enti ed autorità competenti, provvederà a propria cura e spese all'attività che si rendesse necessaria per ottemperare agli obblighi suddetti manlevando espressamente la Parte Venditrice da ogni e qualsiasi responsabilità ed onere al riguardo.”
- l'impegno della Parte Venditrice di murare, entro il 31/12/2015 la porta che attualmente si affaccia sul terreno di cui al mapp 741 (ex 415) di proprietà Edison.

Si evidenzia che sull'area di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di compravendita esiste una servitù di fatto di passaggio di condutture aeree su palo per la linea telefonica non riportata in nessun atto o documento.

5 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

5.1 - 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.

5.2 – Raggiungimento delle superfici

Al fine di unificare i valori delle singole destinazioni alla sola categoria “Edifici depositi” si raggiungono in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

| DESTINAZIONE | SUPERF. | Coeff. di Raggiungimento | SUPERF. RAGG. |
|--------------|---------|--------------------------|---------------|
| Deposito 1 | 240 | 1,00 | 240 |
| Deposito 2 | 153 | 0,50 | 76,50 |
| Area esterna | 3804 | 0,05 | 190,20 |
| TOTALE | | | 506.70 |

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

min. €/mq 450,00; max. €/mq 650,00.

Si assume il valore di €/mq 550,00

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

$$\text{€/mq } 550,00 * \text{mq } 506,70 = \text{€ } 278.685,00$$

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 | -2% |
| Grado di finitura | - |
| Servizi a rete | - |
| Collegamenti | - |
| Raggiungibilità / Accessibilità | + 1 % |
| Condominialità | - |
| Vincoli e servitù | 2 % |
| Impianti interni / esterni | - |
| Area esterna | - |
| Dimensioni | - |

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

$$\text{€ } 278.685,00 * 0,97 = \text{€ } 270.324,45$$

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

€ 270.000,00

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

Il valore di pronto realizzo allo stato attuale è di € 243.000,00

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

Il cliente ha fornito un computo metrico estimativo per l'esecuzione dei seguenti lavori:
nel deposito 1:

Realizzazione di servizio igienico con spogliatoio e rifacimento impianto elettrico
imbiancatura

Nel deposito 2:

rifacimento copertura e rifinitura pareti esterne e imbiancatura

La spesa complessiva preventivata per l'intervento edilizio, è pari ad €. 120.000,00
Considerata la consistenza delle opere eseguite, le caratteristiche tipologiche dell'edificio e delle finiture, tenuti in considerazione i costi di costruzione medi di mercato nella zona di riferimento, il sottoscritto giudica l'importo stimato di spesa complessivo **non congruo** dal punto di vista tecnico-economico. Poiché si ritiene che i costi per la sistemazione degli immobili saranno sicuramente superiori in quanto nel computo metrico non sono stati indicati i lavori per i serramenti, la sistemazione dell'area esterna con i nuovi allacciamenti e le spese tecniche.

Secondo il sottoscritto le opere alla fine dei lavori dovrebbero aggirarsi almeno a € 150.000,00

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 €. 420.000,00. Il valore di pronto realizzo ad opere ultimate viene stimato in €. 378.000,00.

Il sottoscritto inoltre, sulla base delle indicazioni ricevute dal Cliente, stima che la data prevista per l'ultimazione dei lavori, agosto 2016, è da ritenere attendibile.

* * * * *

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

San Donato Milanese li 26/06/2015

