

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 Monte Cremasco in Via Prima Traversa Industriale n. 9 composta da un capannone industriale con annesso ufficio, servizi e area esterna di pertinenza.

Il tutto identificato al catasto fabbricati del suddetto comune come segue:

Fig. 1 Particella 948 Sub. 504 graffato con la particella 1259

* * * * *

Prezzo di compravendita previsto: € 155.000,00

* * * * *

Utilizzatore:

Ragione o denominazione sociale: *GIMAX DI GIROLETTI MASSIMO*

Attività: autoriparazioni

Venditore:

Ragione o denominazione sociale: *F.A.R.G. PROGETTA S.R.L.*

Attività: immobiliare

Persona da contattare : Francesco Tavecchi cell. 3393997982

* * * * *

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 12/12/2014 alle ore 14,30, alla presenza del sig. Francesco Tavecchi della società venditrice, 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 Monte Cremasco, Via Prima Traversa Industriale n. 9

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, Scala - Interno - , Vani 2 , Accessori 2, Ingressi 2.

1.2 – Zona.

Il comune di Monte Cremasco è posizionato a nord-ovest del capoluogo di provincia

Trattasi di un comune di 2.344 abitanti

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

La destinazione edilizia prevalente nella zona è industriale

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

Nel raggio di 1 km sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da buona viabilità ordinaria,

Risulta facilmente raggiungibile la strada statale Paullese,

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

1.4 – Fungibilità.

L' immobile presenta una buona fungibilità perché può essere adibito per diverse attività.

1.5 - Consistenza e caratteristiche generali

Epoca di costruzione: 2014

Superficie sviluppata (commerciale):

| | | |
|-------------------|----|-----|
| laboratorio | mq | 192 |
| ufficio e servizi | mq | 26 |

Superficie area scoperta:

| | | |
|---------------|----|-----|
| Area scoperta | mq | 345 |
|---------------|----|-----|

Altezze interne:

| | | |
|-----------------|---|------|
| Zona produttiva | m | 6,70 |
| Uffici, servizi | m | 2,70 |

Si tratta di una porzione di fabbricato a pianta rettangolare con dimensioni esterne di m 17,40 X 12,60 realizzato su un lotto di mq 3365 compresa la superficie

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

di sedime del fabbricato, adibito a capannone industriale con annesso locale ufficio e servizio igienico.

L'area di proprietà nella parte antistante è destinata a area di manovra e parcheggio.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

Struttura portante: prefabbricata con pilastri e travi in c.a.; solai a TT in c.a.p.;

Copertura: con tegoli prefabbricati in c.a.p.;

Tamponamenti: pannelli prefabbricati in cls alleggerito con finitura in graniglia

Compartimentazioni interne: pareti in blocchi cls non intonacati, tinteggiati, tra i capannoni e pareti in poroton per compartimentare la zona uffici e servizi.

Serramenti esterni: portoni carrabili coibentati con apertura a libro, e portoncini pedonali con maniglione antipánico; portoncini pedonali e finestre con telai di alluminio anodizzato a taglio termico e vetri camera;

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

Pavimento/rivestimento: cls liscio finito a spolvero di quarzo nella zona produttiva; gres porcellanato nel bagno e nell'ufficio;

Impianto elettrico: con contatore esterno, quadro elettrico all'interno del capannone e canaline esterne per l'alimentazione delle luci e delle prese interbloccate;

Impianto idricosanitario: sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno elettrico

Impianto di climatizzazione: nell'ufficio è posizionato un ventilconvettore a gas

Area esterna: la parte davanti è in cemento industriale,

Allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche: sono attivi gli allacciamenti ENEL, acqua, gas (in corso di completamento), TELECOM 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 si esclude la presenza di amianto

1.7. Provenienza

L'immobile oggetto della presente valutazione risulta di proprietà della società F.A.R.G. PROGETTA S.R.L. in forza di Atto Pubblico del notaio Andrea Confalonieri stipulato il 27/08/2009 rep. 15028/7213.

2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE

2.1 - Catasto Terreni

Il terreno su cui sorge l'immobile oggetto di perizia insiste sul terreno (Ente Urbano) di cui al Catasto Terreni del Comune di Monte Cremasco Fg. 1, Part. 948(parte) e Fg. 1 Part. 1259, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano del 11/12/2014

2.2 - Catasto Fabbricati

L'immobile oggetto della presente relazione risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Cremasco come segue:

Fg. 1 Part. 948 Sub. 504 graffata con la Part. 1259 categ. C/3 classe U mq. 210 rendita € 119,30 Via I Traversa Industriale 9 piano T .

Lo stato dei luoghi corrisponde per consistenza, distribuzione interna e classamento alla planimetria catastale.

Si attesta pertanto 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 (€) |
|-------------------|-------------|----------------|------------------------------|
| Sub. 504 cat. C/3 | 119,30 + 5% | 100 + 20% | 15.031,80 |

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

3 – AGIBILITA'

La parte venditrice ha presentato in data 12/12/2014 con protocollo 0008328 richiesta di agibilità completa di tutta la documentazione prevista da dpr 380/01 ad eccezione del certificato di conformità dell'impianto del gas perché l'impiantista è in attesa dell'allacciamento definitivo da parte del fornitore del gas (previsto per questa settimana) per la verifica finale propedeutica al rilascio del certificato.

Premesso che il gas serve solo per riscaldare l'ufficio (baipassabile con una stufetta elettrica) non si ritiene che tale mancanza possa incidere sul rilascio del certificato di agibilità e/o sulla decorrenza del silenzio assenso.

Chiaramente il comune può emettere una sospensiva alla maturazione del silenzio assenso sino all'integrazione della documentazione mancante.

Il venditore ha già specificato la sua volontà di integrare il documento appena verrà redatto.

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

L'immobile è inserito in una zona D1 a destinazione industriale di completamento.

Il sottoscritto dichiara la conformità urbanistica dell'immobile e dell'attività che il cliente andrà ad esercitare

4.1.2 - Regolarità edilizia.

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

- DIA del 22/12/2009 Prot. 0007221 realizzazione nuovo edificio per attività industriale/artigianale
- SCIA in variante del 07/11/2014 Prot. 0007525 per variazione planimetrica al blocco servizi e uffici

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.

Il verbale del collaudo statico è stato depositato in Comune in data 10/10/2014 prot. 0006826 a firma Dott. Ing. Adriano Nichetti rilasciato il 07/10/2014

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

L'immobile oggetto di perizia è dotato dei seguenti impianti:

- ✓ elettrico;
- ✓ citofonico;
- ✓ telefonico;
- ✓ gas;

Per gli impianti sono state consegnate al sottoscritto le seguenti dichiarazioni di conformità ai sensi della L. 46/90:

- *impianti elettrici, citofonico e telefonico: Sig. Bonetti Fabio della ditta Fabio Bonetti Impianti Elettrici con sede in Seregnano, rilasciata in data 03/12/2014*

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.

Siamo in attesa di ricevere la dichiarazione del certificato di conformità dell'impianto del gas.

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

Il venditore si è impegnato a consegnare il certificato energetico al momento dell'atto.

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

La parte venditrice è il costruttore dell'immobile e provvederà al trasferimento entro i 5 anni dalla costruzione pertanto l'operazione non risulta per quanto di competenza a Reverse charge

5 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

5.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non si rilevano convenzioni in essere

5.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile era *libero*

5.3 – Servitù.

Non risultano esserci servitù pendenti sull'immobile e/o l'area esterna.

Per tutto il resto la Proprietà garantisce il bene 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 PGT 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

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Al fine di unificare i valori delle singole destinazioni alla sola categoria "Edifici industriali con uffici e servizi" si raggugliano in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

| DESTINAZIONE | SUPERF. | Coeff. di Raggiungo | SUPERF. RAGG. |
|---------------|---------|---------------------|---------------|
| capannone | 192 | 1,00 | 192,00 |
| uffici | 26 | 1,20 | 31,20 |
| Area esterna | 345 | 0,10 | 34,50 |
| TOTALE | | | 257,70 |

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 spunta mediamente i seguenti valori:

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:

$$\text{€/mq } 550,00 * \text{mq } 257,70 = \text{€ } 141.735,00$$

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

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

| | |
|--------------|-----|
| Area esterna | +2% |
| Dimensioni | - |

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

$$\text{€ } 141.735,00 * 1,09 = \text{€ } 154.491,15$$

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

$$\text{€ } 155.000,00$$

(diconsi Euro centocinquantacinquemila/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 deprezzato di un ulteriore 10%

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

$$\text{€ } 155.000,00 * 0,90 = \text{€ } 139.500,00$$

arrotondato in

$$\text{€ } 139.000,00$$

(diconsi Euro centotrentanovemila/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' 70 % del valore attuale di mercato.

$$\text{€ } (0,70 * 155.000,00) = \text{€ } 108.500,00$$

(diconsi centoottomilacinquecento/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

ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

allegato) il Valore Normale dell'immobile, sulla base delle quotazioni più recenti (1° semestre 2014) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio:

$$V. N. = \text{€/mq } 510,25,00 * 261 \text{ mq} = \text{€ } 133.175,25$$

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

6.7 – Scorpo del valore del terreno.

Tenuto conto che l'unità immobiliare oggetto di valutazione non ha capacità edificatoria, si assume il valore del terreno in base alla media dei valori commerciali delle aree industriali della zona:

$$V_T = \text{€/mq } 80,00 * 563 \text{ mq} = \text{€ } 45.040,00$$

pari al **29,05 %** 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 1, PART. 948 GRAFFATO CON LA PARTICELLA 1259

| Sub. | Cat. | Superf. mq | V.U. €/mq | Valore |
|------|------|---------------|--------------|------------|
| 504 | C/3 | 257,70 | 601,47 | 155.000,00 |

* * * * *

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 14/12/2014