

PERIZIA DI STIMA DELL' IMMOBILE SITO IN SAN DONATO MIL.SE VIA A. MORO N. 95

PREMESSA

La presente perizia è stata elaborata dalla scrivente Arch. Elisabetta Michelini, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Milano con il n° 10263, in qualità di perito indipendente della Società CINECA sede legale, amministrativa e operativa di Bologna Via Magnanelli 6/3 - 40033 Casalecchio di Reno (Bologna), a scopo di compravendita.

L'incarico è stato ricevuto in data 04 marzo 2019 dalla Stessa Società CINECA.

Il sottoscritta, Arch. Elisabetta Michelini, dopo aver svolto gli opportuni rilievi e lo studio del materiale fornito e ricercato, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente

RELAZIONE

che contiene le generalità, l'individuazione del bene, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dell'immobile, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, il mercato immobiliare, le valutazioni e le conclusioni.

DESCRIZIONE GENERALE AREA DI UBICAZIONE

In relazione all'espletamento dell'incarico lo scrivente ha effettuato sopralluogo all'immobile sito in San Donato Milanese Via Aldo Moro, 95 il giorno 04 marzo 2019, nel quale sono state rilevate la morfologia del fabbricato, le caratteristiche strutturali, nonché lo stato dei luoghi e la loro destinazione catastale, lo stato di conservazione e di manutenzione generale.

A seguito di ciò esprime il motivato parere, sviluppato di seguito, facendo presente che per quanto riguarda il giudizio di stima verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile si trova.

DATI CATASTALI

L'immobile interessato è censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio Servizi Catastali (proprietà per 1/1), Fg. 3 Mapp. 64, sub 9, zona censuaria 1, interno B8, categoria C/1, classe 6, superficie catastale mq. 64, Rendita Catastale € 1804,71. Località San Donato Mil.se (Mi).

Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla Visura Catastale Storica n. T267165 del 07.03.2019 e dal Rogito n°31056 Repertorio, n°10360 Raccolta del 30/05/2006 ad opera del Notaio Antonio Scalamogna con studio in San Giuliano Mil.se (Mi).

PRATICHE EDILIZIE PREGRESSE

- Concessione Edilizia N°1744 del 21/12/1988
- 1° Variante N°1744 del 11/10/1989



- 2° Variante N°1744 del 31/03/1992
- 3° Variante N°1744 del 25/09/1992
- AGIBILITA' del 18/06/1997 e del 22/12/1998

CARATTERISTICHE GENERALI COMPLESSO IMMOBILIARE

La zona dove insiste l'immobile è ubicata in una zona periferica del comune di S. Donato Milanese, a ridosso della strada provinciale Paullese e della tangenziale Est di Milano, l'unità immobiliare è sita al piano primo del centro commerciale l'INCONTRO in cui sono ubicati a piano terreno alcune attività commerciali tra cui un piccolo supermarket (LIDL), bar caffetterie, negozi di abbigliamento, fiorista ecc. Non vi è una galleria commerciale.

L'intero complesso immobiliare è composto da una serie di edifici realizzati tra il 1988 e il 1992, l'accesso è libero da via Rodari ed è presente una zona con parcheggi a raso di cui alcuni di proprietà degli esercizi commerciali.

Strutturalmente l'ossatura in elevazione dell'edificio di cui fa parte l'unità in oggetto, è in cemento armato per travi e pilastri con tamponamenti in muratura a cassa vuota con i solai gettati in opera, la finitura esterna ed interna è intonaco tinteggiato, si presenta in un discreto stato di manutenzione. Sono inoltre presenti i maniglioni antipanico all'uscita delle scale di accesso, i cartelli segnalatori delle vie di fuga.

La zona, è prevalentemente residenziale non di pregio, circondata da viabilità pertinenziale ma anche come già detto di grande scorrimento (tangenziale Est Milano e Strada provinciale Paullese), questo rende l'area facilmente raggiungibile dalle maggiori arterie di traffico e facilmente e in tempi ragionevoli, si può raggiungere a piedi la metropolitana linea 3 Gialla che collega il Comune di San Donato M.se con Milano (Stazione centrale, Milano Rogoredo, Duomo).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

UFFICIO POSTO AL PIANO PRIMO INTERNO B8

L'immobile oggetto di perizia è costituito da un locale posto al piano primo ad Open Space con un bagno e un antibagno ed un locale ad uso server. Il locale è raggiungibile tramite un vano scale condominiale e ascensore. L'accesso è dal ballatoio coperto con una struttura leggera in metallo e plexiglass, il serramento di ingresso è protetto da un cancelletto di sicurezza con serratura a doppia mappa. Sul ballatoio adiacente all'ingresso si ha una grande vetrata e sul lato opposto si ha una finestra, non c'è vetrina, non c'è insegna.

Il bagno è dotato di WC e lavabo, i muri come da prescrizioni normative sono rivestiti in piastrelle ceramiche 20x20 fino ad un'altezza di cm. 180 e si presenta arredato, sia l'arredo sia il locale sono in buono stato. Il bagno e l'antibagno sono illuminati ed areati naturalmente.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia autonoma posta nel locale antibagno, dove si ha anche il raccordo tra il condotto di scarico fumi della caldaia con la canna fumaria esterna.

Inoltre è presente l'impianto di climatizzazione canalizzato con unità esterna posta all'esterno sul ballatoio, il tratto finale dello scarico condensa dell'impianto di condizionamento è a vista e

scarica nel lavandino del bagno, il resto della tubazione per lo scarico condensa non è visibile ed è alloggiato nel controsoffitto.

L'unità immobiliare è interamente cablata elettricamente e con rete dati. Sono presenti oltre alle classiche prese a muro anche 4 torrette a pavimento.

E' altresì presente l'impianto antifurto.

Tutti gli impianti non sono stati verificati nel funzionamento non essendo collegata l'energia elettrica.

All'interno le pareti sono intonacate e tinteggiate, si rilevano delle lievi macchie di umidità sul cassonetto in muratura a fianco della grande vetrata posta sull'accesso del locale e anche alcune macchie si riscontrano sulle quadrotte del controsoffitto in fibra minerale. Il controsoffitto non è presente nei locali bagno e antibagno, in cui il soffitto è intonacato e tinteggiato.

L'altezza dei locali varia da ml. 3,30 dove insiste il controsoffitto a ml. 3.99 dove non è presente il controsoffitto.

I serramenti sono a taglio termico in alluminio verniciato col. nero, con doppi vetri e tende oscuranti alla veneziana.

Le porte di ingresso al bagno e all'antibagno sono in legno tamburate, con superficie laccata col. bianco con serratura e maniglia in alluminio anodizzato naturale.

I pavimenti sono in piastrelle di gres ceramico chiaro.

Il locale non è arredato, tranne che per il mobile del bagno.

OSSERVAZIONI

Si deve segnalare che la planimetria catastale dell'unità immobiliare non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, perché è stato realizzato un locale ad uso SERVER climatizzato con split e cablato come il resto del locale, inoltre sulla planimetria catastale, la porta di accesso dell'unità immobiliare risulta specchiata rispetto la finestra e quindi anche questa difformità come per altro la precedente dovrà essere sanata dalla proprietà, o ripristinando la situazione ante opere prima della vendita oppure mediante la presentazione di un permesso in sanatoria con il relativo pagamento degli oneri di oblazione.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Locale ad uso negozio/ufficio comprensivo di bagno e antibagno e locale server: superficie commerciale complessiva pari a mq. 66,25.

PROCEDIMENTO DI STIMA EDIFICATO

Avuta quindi una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare dopo attento esame, si intende procedere tramite il Metodo Comparativo, che presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche similari.

STIMA PER COMPARAZIONE

Considerazioni generali

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona della provincia di Milano, Comune di San Donato M.se si è potuto riscontrare una quotazione per immobili ad uso commerciale variabile con un valore minimo intorno ai 1.586 €/mq un valore medio 2.029 €/mq ed un valore massimo intorno ai 2.503 €/mq (fonte Borsino Immobiliare zona TRIVULZINA, BORDOLANO, METANOPOLI).

In particolare proprio nello stesso centro commerciale in cui è ubicata l'unità immobiliare in esame si è riscontrata una quotazione variabile che va da € 1.400,00 al mq a € 2.100,00 al mq.

Ciò posto si osserva in positivo, che il locale ad uso commerciale in esame potenzialmente dispone di massima utilizzazione degli spazi, è completamente cablato, si trova in uno stato di manutenzione discreta, completo di impianti di riscaldamento condizionamento e antintrusione (anche se non si è potuto testarne il funzionamento).

Per contro si devono rilevare i seguenti punti negativi che determinano un deprezzamento del bene oggetto di stima:

- 1) La difformità planimetrica con quanto concesso e quindi l'obbligatoria necessità, da parte della Proprietà, di sanare la difformità descritta o riportare le condizioni del bene allo stato originario. Vedi CME allegato
- 2) Occorrono piccole opere di manutenzione ordinaria per rendere il bene immediatamente utilizzabile (piccoli interventi come: sostituzione del controsoffitto perché macchiato, tinteggiatura interna, sistemazione dello scarico condensa dell'impianto di raffrescamento).
- 3) L'unità non dispone di parcheggi di proprietà.
- 4) La collocazione del bene oggetto di stima non è appetibile commercialmente. La tipologia del centro commerciale (a corte) è poco funzionale, non offre la giusta visibilità alle attività presenti, infatti vi sono parecchi locali sfitti ed in vendita, inoltre l'ubicazione al piano primo, determina una scarsa visibilità dell'attività limitandone l'auto promozione e l'attrattiva di possibili avventori o probabili acquirenti.

Se lo spazio lo si vendesse ad uso ufficio, anziché ad uso negozio la presenza nelle immediate vicinanze di un intero palazzo ad uffici (anch'esso sfitto) di recentissima costruzione, risulterebbe un concorrente molto più apprezzato dal mercato anche qualora si assistesse ad un aumento della domanda.

Per tanto si dovrà valutare per l'unità immobiliare in esame, un decremento del valore unitario, riferito alla superficie coperta complessiva.

Il valore unitario da attribuire alla superficie, viene considerato congruo considerando il più basso tra quelli rilevati tra locali simili e posti nella stessa struttura commerciale: 1400,00 €/mq. Inoltre si considera un deprezzamento pari al 10% per quanto descritto al punto 4, a cui sommare un altro -2% per quanto descritto al punto 3, da cui il valore unitario di riferimento sarà il seguente: $\text{€/mq } 1.400,00 - 12\% = 1.232,00 \text{ €/mq}$

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL LOCALE AD USO COMMERCIALE COMPLETO DI SERVIZIO
IGIENICO E ANTIBAGNO

€ /mq 1.230,00 x mq. 66,25 = € 81.620,00 valore complessivo dell'immobile.

A questo Valore Complessivo stimato vanno obbligatoriamente detratte le spese da sostenere per quanto riportato al punto 1 e contabilizzate nell'allegato 03 CME A+B utilizzando i prezzi unitari del Listino Prezzi della Regione Lombardia del 2019.

Quindi per quanto sopra riportato e descritto il valore del bene oggetto di stima è definito in funzione delle seguenti ipotesi:

A: Ripristino stato dei Luoghi ante opere per la creazione di locale server e Aggiornamento Catastale

Valore del Bene Oggetto di perizia nel caso A € 81.620,00 – 3.887,00= € 77.733,00

B: Presentazione della pratica SCIA in Sanatoria per le difformità pagamento Sanzione amministrativa e Aggiornamento Catastale

Valore del Bene Oggetto di perizia nel caso B € 81.620,00 – 3.900,00= € 77.720,00

IN FEDE

Arch. Elisabetta Michellini

All. 01: Fotografie

All. 02: Rilievo Planimetrico

All. 03: Computo Metrico Estimativo A+B

All. 04: Visura e planimetria Catastale

All. 05: Visura Ipotecaria

All. 06: Concessioni edilizie e relative varianti

All. 07: Planimetria ultima variante

All. 08: Certificato di agibilità

All. 09: Collaudo statico

All. 10: Atto notarile Rogito