

Fortunato GALISE - Geometra

S t u d i o T e c n i c o

Via M. Orsenigo, 2 - 20066 MELZO (MI) tel. 02-95735119 fax 02-42108016



COMUNE DI LISCATE (MI) - MOBILIFICIO alla Via B. Buozzi

Committente : Sig.ra Corinna PELUCCHI legale rappresentante
"CO.MO.A S.R.L."

Incarico conferito : **FATTIBILITA' DI DIVISIONE PATRIMONIALE**
Nota verbale del 01.05.2012

Documenti consegnati : Documentazione di accatastamento

VALORE IMMOBILE € 7.800.000,00

Consulente Tecnico del Tribunale di Milano n. 9225
Iscrizione all' Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8468*
Partita IVA 10456210151 - Cod. Fisc. GLSFTN54M26L328F - nato a Trani (BA) il 26.08.1954

RELAZIONE

La Signora Corinna PELUCCHI confermava al sottoscritto l'incarico di redigere una relazione di fattibilità per l'attuazione di divisione del fabbricato sito in Comune LISATE (MI) alla Via B. Buozi, snc destinato a laboratorio, deposito, esposizione con uffici e annessi servizi.

Accettato l'incarico, il sottoscritto, sulla scorta delle notizie fornitegli e con il corredo delle planimetrie ha proceduto ad eseguire elaborato sinottico di rappresentazione grafica dell'eventuale e possibile frazionamento del fabbricato in ragione delle rispettive quote di 1/3 spettanti ai comunisti.

La divisione proposta trova suo fondamento di primo elemento nel rapporto immobiliare di stima redatto dallo scrivente in data 06.02.2009 che, determinava il più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di divisione in complessivi,

€ 7.800.000,00

il cui metodo di stima, a suo tempo, si era riferito al più probabile prezzo dell'area ed alle costruzioni in base al loro costo.

Per l'area, il valore desunto dai prezzi medi di mercato della zona, riferiti a terreni aventi analoghe caratteristiche di edificabilità con destinazione in essere.

Per le costruzioni, sistematicamente per metro quadrato o metro cubo in dipendenza alla caratteristiche strutturali e del tipo di rifinitura, tenendo conto dell'eventuale degrado per vetustà e del deprezzamento dell'opera nel suo stato di fatto.

Per l'attuazione della divisione, come richiesto, oltre ad aver considerato il valore di stima sopra ricordato, si è tenuto conto, di poter assegnare a ciascuna delle nuove porzioni immobiliari, prospetto principale sulla Strada Provinciale 14, questa posta a lato nord del fabbricato, affinché le stesse abbiano identico affaccio e conseguente pari visibilità commerciale verso fronte strada al fine di azzerare un primo elemento di confronto e differenziazione delle caratteristiche intrinseche comparabili, sia a favore sia a sfavore.

In prima fase, ricordata l'esistenza delle servitù apparenti e non apparenti meglio regolamentate dalla cosiddetta regola del "buon padre di famiglia", il valore da assegnare a ciascuno dei comunisti per quota spettante di diritto può determinarsi in:

rif.	Quota	Valore
Soggetto A	€ 7.800.000,00*1/3	€ 2.600.000,00
Soggetto B	€ 7.800.000,00*1/3	€ 2.600.000,00
Soggetto C	€ 7.800.000,00*1/3	€ 2.600.000,00

CRITERIO e PROCEDIMENTO

Il valore del bene da assegnare è determinato mediante il procedimento della comparazione.

Il metodo del confronto delle caratteristiche intrinseche di un fabbricato è un procedimento, che si svolge attraverso la comparazione tra le porzioni immobiliari da assegnare e l'insieme degli elementi di differenziazione che una volta individuati e quantificati economicamente riportano le rispettive porzioni nello stesso segmento di mercato.

Detto procedimento si basa sulla determinazione dei dati reali, dei prezzi di costruzione e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

CARATTERISTICHE IMMOBILIARI

L'immobile oggetto di stima trovasi ubicato in zona periferica del comune di Liscate, più precisamente a lato ovest rispetto il centro cittadino, in tessuto urbano prevalentemente con destinazione industriale.

Zona con viabilità locale prossima alla SP 14 Milano-Treviglio-Brescia in fase di completamento.

Il collegamento con il centro cittadino necessita di mezzo proprio, pur essendo di facile accessibilità tramite la viabilità comunale.

■ Consistenza superficiaria /valori

Piano	Destinazione	Superficie - valore
Seminterrato	Deposito	mq. 1.500,00*€/mq. 600= € 900.000,00
Seminterrato	Posteggio auto	mq. 570,00*€/mq. 600= € 342.000,00
Seminterrato	Locale caldaia	mq. 50,00*€/mq. 600= € 30.000,00
Terreno	Zona di carico e scarico	mq. 200,00*€/mq. 600= € 120.000,00
Terreno	Uffici e servizi	mq. 250,00*€/mq. 700= € 175.000,00
Terreno	Esposizione	mq. 850,00*€/mq. 700= € 595.000,00
Terreno	Laboratorio e deposito	mq. 2.060,00*€/mq. 600= € 1.236.000,00
Terreno	Cabina Elettrica	mq. 5,00*€/mq. 600= € 3.000,00
Primo	Uffici - esposizione	mq. 570,00*€/mq. 700= € 399.000,00
Primo	Laboratorio - deposito	mq. 2.450,00*€/mq. 600= € 1.470.000,00
Primo	Abitazione	mq. 156,00*€/mq. 1600= € 249.600,00
Primo	Abitazione	mq. 170,00*€/mq. 1600= € 272.000,00

A riportare € 5.791.600,00

Impianti, recinzione, pavimentazione, area terreno

Descrizione	Tipologia	Consistenza / Sup.
Ascensori	Cat. A - B	N. 2 *€/cad. 15.000 = € 30.000,00
Recinzione	Zoccolatura con inferriata	ml. 365,00x€/mq. 150,00= € 54.750,00
Area	Scoperta	mq. 3.770,00x€/mq. 100= € 377.000,00
	Coperta	mq. 5.150,00x€/mq. 50 = € 257.500,00

La somma dei valori sopra calcolati è ulteriormente aumentata dei costi di progettazione, D.L., oneri di urbanizzazione e allacciamenti, pari ad una percentuale pari al 20%, da cui ne consegue un

Valore totale immobile a sito e cementi

TOTALE € 6.510.350 x 1,20= € 7.800.000,00arr.to

Le consistenze superficiaria/valori della cabina elettrica, del locale caldaia, della recinzione, dell'area scoperta e coperta sono e si propongono quali beni comuni non censibili e soggetti alla manutenzione e conservazione con onere e carico di ripartizione dei costi in base alla propria quota di 1/3 che assume valore proporzionale di quota millesimale di tabella per la proprietà generale.

▪ **Superfici unitarie comparabili**

Caratteristica	Lotto A	Lotto B	Lotto C	Totali mq. di stima
Sup. principale da assegnare	2.926,66	2.926,66	2.926,67	8.779,00
Piano S1 - Deposito	500,00	500,00	500,00	1.500,00
Piano S1 - Posti auto	190,00	190,00	190,00	570,00
Piano terra - Carico e scarico	66,67	66,67	66,66	200,00
Piano T - Uffici e servizi	83,33	83,33	83,34	250,00
Piano T - Esposizione	283,33	283,33	283,34	850,00
Piano T - Lab. /Deposito	686,66	686,66	686,67	2.060,00
Piano 1° Uff. / Esposizione	190,00	190,00	190,00	570,00
Piano 1° Laboratorio - Deposito	816,67	816,66	816,66	2450,00
Piano 1° Abitazione	78,00	78,00	-52,00	156,00
Piano 1° Abitazione	85,00	85,00	-56,67	170,00
differenze	+ 54,33	+54,33	-108,67	

▪ **Consistenze di lotto comparate e valori (VC +/-)**

▪ **LOTTO - A -**

Caratteristica	A spettante	Aa assegno	mq. +/-	€/mq.	VC +/-
Sup. principale da assegnare	2.926,66				
Piano S1 - Deposito	500,00	500,00	0,00	600,00	0
Piano S1 - Posti auto	190,00	190,00	0	600,00	0
Piano terra - Carico e scarico	66,67	0	-66,67	600,00	-40.000,00
Piano T - Uffici e servizi 1/3	83,33	65,00 +11,00	-18,33 11,00	700,00	-12.381,00 7.700,00
Piano T - Esposizione	283,33	283,33	0	700,00	0
Piano T - Lab. /Deposito ascensore	686,66	757,00	70,34	600,00 15.000,00	42.204,00 15.000,00
Piano 1° Uff. / Esposizione servizi	190,00	90,00 -12,00	-100,00 -12,00	700,00	-70.000,00 -8.400,00
Piano 1° Laboratorio - Deposito	816,67	673,00	-143,00	600,00	-85.800,00
Piano 1° Abitazione	78,00	78,00	78,00	1.600-600	78.000,00
Piano 1° Abitazione	85,00	85,00	85,00	1.600-600	85.000,00
differenze			-95,60		+19.723,00
€ /mq. costi adeguamento divisione			-95,60	300,00	-28.680,00
Totale differenze					-8.957,00 arr.to

LOTTO - B -

Caratteristica	B spettante	Bb assegno	mq. +/-	€/mq.	VC +/-
Sup. principale da assegnare	2.926,66				
Piano S1 - Deposito	500,00	500,00	0,00	600,00	0
Piano S1- Posti auto	190,00	190,00	0	600,00	0
Piano terra - Carico e scarico	66,67	89,00	22,33	600,00	13.398,00
Piano T - Uffici e servizi 1/3	83,33	113,00 -11,00	29,67 -11,00	700,00	20.769,00 -7.700,00
Piano T - Esposizione	283,33	283,33	0	700,00	0
Piano T - Lab. /Deposito ascensore	686,66	721,00	34,34	600,00 15.000,00	20.604,00 15.000,00
Piano 1° Uff. / Esposizione	190,00	240,00	50,00	700,00	35.000,00
Piano 1° Laboratorio - Deposito	816,67	833,52	16,85	600,00	10.110,00
Piano 1° Abitazione	78,00	78,00	78,00	1.600-600	78.000,00
Piano 1° Abitazione	85,00	85,00	85,00	1.600-600	85.000,00
differenze			316,19		+ 270.781,00
€/mq. costi adeguamento divisione			316,19	300,00	-94.857,00
Totale differenze					175.924,00 arr.to

LOTTO - C -

Caratteristica	C spettante	Cc assegno	mq. +/-	€/mq.	VC +/-
Sup. principale da assegnare	2.926,66				
Piano S1 - Deposito	500,00	500,00	0,00	600,00	0
Piano S1- Posti auto	190,00	190,00	0	600,00	0
Piano terra - Carico e scarico	66,67	111,00	44,33	600,00	26.598,00
Piano T - Uffici e servizi 1/3	83,33	72,00 -11,00	-11,33 -11,00	700,00	-7.931,00 -7.700,00
Piano T - Esposizione	283,33	283,33	0	700,00	0
Piano T - Lab. /Deposito ascensore	686,66	582,00	-104,66	600,00 -15.000,00	-62.796,00 -15.000,00
Piano 1° Uff. / Esposizione servizi	190,00	240,00 +12,00	+50,00 +12,00	700,00	35.000,00 8.400,00
Piano 1° Laboratorio - Deposito	816,67	943,48	+126,81	600,00	76.086,00
Piano 1° Abitazione	78,00	-78,00	-78,00	1.600-600	-78.000,00
Piano 1° Abitazione	85,00	-85,00	-85,00	1.600-600	-85.000,00
differenze			-56,85		-110.343,00
€/mq. costi adeguamento divisione			-56,85	300,00	+17.055,00
Totale differenze					-93.288,00 arr.to

Naturalmente la divisione materiale in situ occorrerà di tutti i permessi prescritti da regolamenti, norme e Leggi che regolano tutti gli interventi edili da realizzare e che per competenza spettano all'amministrazione del Comune di LISCATE quali,

- Pratica edilizia per manutenzione straordinaria (Segnalazione di inizio Attività) per frazionamenti in più unità immobiliari.
- Preventivo parere dei V.V.F.F. da allegare alla S.C.I.A.
- Denuncia di variazione catastale per "divisione"
- Comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità
- Denuncia di variazione attività

Oneri, carichi e costi occorrenti tutti che limitatamente alle opere di prima esecuzione opere e spese tecniche sono state stimate a vista in complessivi € 140.592,00 assegnando un costo medio unitario pari a €/mq. 300,00 e che dovranno essere ripartiti in considerazione delle rispettive quote di proprietà o valore millesimale spettante (1/3 ciascuno).

Costi che non comprendono, in ogni caso, quelli di completamento individuale per lo svolgimento dell' eventuale e nuova attività o la continuazione di quella in essere.

A visione sinottica dei lotti costituiti a linea dividente interna e delle consistenze superficiali di possibile assegnazione, si unisce alla presente tavola esplicativa della soluzione di immediata fattibilità divisionale, pensata e proposta.

Certo che quanto esposto nella presente relazione peritale sia espletamento dell'incarico ricevuto, lo scrivente, resta a disposizione sia per l'attuazione esecutiva sia per ulteriori chiarimenti in merito.

In fede



Melzo 30.05.2012