

CITTA' DI LISSONE

Provincia di Monza e della Brianza

Settore Lavori Pubblici Patrimonio

* * * * *

PERIZIA DI STIMA PER VALUTAZIONE COMMERCIALE

Immobile commerciale sito in Via Generale A. Guidoni n°5-7-9

censito al Foglio 35 mapp. 394 sub. 714.

Porzione di fabbricato ad uso commerciale posto ai piani interrato,

terra, primo e secondo con accesso da Via Generale A. Guidoni

Proprietà: Comune di Lissone

* * * * *

PREMESSE

L'Amministrazione Comunale di Lissone con determinazione del Dirigente del Settore Lavori Pubblici n°159 del 26/02/2015, ha affidato al sottoscritto Dott. Ing. Marco Mannucci Benincasa, con studio in Muggiò (MB) via Sondrio n°55, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri delle Provincia di Como al n°1908, l'incarico per la redazione della perizia di stima per individuare il valore di mercato da porre a base di gara per l'alienazione della porzione di fabbricato ad uso commerciale posto ai piani interrato, terra, primo e secondo dell'edificio identificato con il numero civico 9 ed accesso da Via Generale A. Guidoni di proprietà del Comune di Lissone.

In data 07/05/2015 lo scrivente, con l'assistenza della Geom. Solarino del Settore Lavori Pubblici Patrimonio del Comune di Lissone, ha effettuato un sopralluogo nell'edificio in questione prendendo visione della consistenza e dello stato degli immobili, delle finiture e degli impianti. Durante il



sopralluogo si è realizzato un rilievo fotografico per meglio evidenziare ed esporre le peculiarità architettoniche e le caratteristiche funzionali dello stabile nel suo insieme e delle unità oggetto di perizia.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Descrizione generale

I locali, di proprietà del Comune di Lissone, sono inclusi in uno stabile costituito da un corpo isolato di n°5 piani fuori terra interamente a destinazione commerciale prospiciente la Via Generale Guidoni che risulta censito nel Comune di Lissone al Foglio 35 mapp. 394 sub. 714, cat. D08, rendita € 7.806,00. L'edificio è situato nelle vicinanze della stazione ferroviaria e di un ampio parcheggio pubblico.



L'intero fabbricato è parte del "Piano Integrato di Intervento n°15 relativo alle aree ex Simpres", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°8 del 20/02/2012. Le proprietà oggetto di stima sono state collaudate nell'aprile 2012 (Certificato di collaudo prot. n°11536 del 04/04/2012 approvato con determinazione del Dirigente del Settore Lavori Pubblici n°1113 del 20/11/2012) e cedute al Comune di Lissone in applicazione dell'Atto n°64495 di Rep., n°26846 di Raccolta a firma Notaio Dr. Picone



“Modifica Convenzione per l’attuazione del Programma Integrato d’Intervento n°3 relativo alle aree ex Simpres e trasferimento di immobili”
datato 13/12/2013.

Caratteristiche dell'edificio

L'edificio è stato ultimato nel 2012 ed ha una struttura portante puntiforme in c.a che gli consente una razionale e libera suddivisione interna dei singoli piani.

Il piano terreno e il primo piano sono caratterizzati dalla presenza di un "portale" a doppia altezza che definisce l’aspetto estetico dell'immobile segnandone l'asse di simmetria e funge da accesso pedonale allo spazio pubblico retrostante (cfr. allegato A1 – foto esterni).

Il piano interrato è interamente occupato da garages e posti auto accessibili mediante rampe carrabili da via General Guidoni o pedonalmente con gli ascensori in dotazione al civico 7 e 9; n°10 garages e n°4 posti auto sono oggetto della presente stima (cfr. Allegato A2 – foto piano interrato).

Il piano terra (ingresso da civico n°9) è destinato ad uffici e locali di servizio annessi per una superficie complessiva di 171,42 mq oggetto della presente stima. La superficie totale del piano è di 223,30 mq e comprende il vano scala e ascensore di collegamento ai piani.

Il piano primo (ingresso da civico n°9) è destinato ad uffici e locali di servizio annessi per una superficie complessiva di 177,55 mq oggetto della presente stima. La superficie totale del piano è di 223,30 mq e comprende il vano scala e ascensore di collegamento ai piani.

Il piano secondo (ingresso da civico n°9) è destinato ad uffici e locali di servizio annessi per una superficie complessiva di 535,35 mq oggetto della



presente stima, oltre ad un balcone posto lungo la parete nord della superficie di 37,29 mq ed al vano scala e ascensore di collegamento ai piani per superficie totale del piano di 759,53 mq.

Secondo l'Attestato di Certificazione Energetica l'immobile risulta essere in classe B - 10,20 KWh/m³anno - e all'esterno è visibile la targa n°00936 CENED rilasciata da Regione Lombardia.

Tutti i locali presentano le stesse finiture interne.

Finiture parti comuni:

- pavimentazione area esterna in porfido, granito e pietra;
- pareti esterne in pannelli verticali coibentati con rivestimento a cappotto;
- fasce marcapiano in alluminio coibentato;
- pavimento scala e disimpegno ai piani in serizzo levigato;
- corrimano scala in alluminio;
- porte esterne ascensore in acciaio inox semi riflettente.

Finiture interne alle singole unità:

- pavimento dell'area uffici di tipo galleggiante realizzato con elementi quadri con finitura esterna in legno tipo parquet;
- pareti divisorie interne in lastre di cartongesso;
- pareti esterne e/o elementi strutturali portanti con finitura in gesso;
- serramenti in alluminio (Schuko) con doppio vetro;
- porte di accesso blindate e rivestite con pannello in legno laccato;
- porte servizi (a battente e scorrevoli) in legno laccato opaco;
- controsoffitto modulato in pannelli in fibra minerale con struttura portante a vista;
- pavimento dei servizi igienici in gres porcellanato lucido;



- rivestimento dei servizi igienici in ceramica;

- sanitari per portatori di handicap in ceramica e miscelatori in acciaio.

Impianti:

- impianto termico a condensazione modulare a gas metano;

- climatizzazione area lavoro con elementi indipendenti di zona "Sabiana"

posti nel controsoffitto;

- riscaldamento zona servizi con radiatori in ghisa;

- riscaldamento acqua calda sanitaria con bollitore elettrico posto nei locali di servizio;

- impianto di illuminazione con elementi modulari posti nel controsoffitto;

- impianto elettrico completo con il passaggio dei cavi di distribuzione a pavimento e frutti "living" Bticino;

- impianto telefonico e videocitofono.

CRITERI DI VALUTAZIONE ADOTTATI

Per la stima del valore delle suddette proprietà è stato utilizzato il metodo cosiddetto "Comparativo o del Mercato" di generale accettazione per il genere di valutazione in questione.

Per quanto riguarda le modalità di calcolo delle superfici commerciali si richiama specificatamente la Norma UNI 10750/2005 "Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" che definisce la "superficie convenzionale vendibile" ⁽¹⁾ per la quale si devono considerare:

"- la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura (...);

- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;



- le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).”

utilizzando i seguenti criteri (per quanto applicabile nel caso in esame):

“a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;

c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

d) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;

e) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% di quella coperta.

Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

(1) Trova applicazione, prevalentemente, nella prassi professionale delle agenzie immobiliari al fine di determinare il valore di mercato corrente, sia degli immobili aventi destinazione residenziale sia di quelli aventi destinazione diversa da quella abitativa (per esempio: commerciale, direzionale, industriale, turistico).

Per l'applicazione del metodo, occorre innanzitutto determinare la superficie vendibile come sopra definita e quindi il valore degli immobili attraverso l'applicazione di un prezzo medio per mq di superficie, inteso come il più probabile prezzo che si potrebbe realizzare in libera contrattazione di compravendita. A tale proposito si sono richiamati gli elementi propri ed



esterni delle proprietà in questione data di edificazione, dimensione, superficie e volume, stato manutentivo e conservativo, ubicazione agli effetti territoriali di appartenenza, grado di urbanizzazione della zona e sistema viario di connessione.

Si sono pertanto presi in esame i valori medi di mercato riscontrati nel Comune di Lissone per strutture commerciali di tipologia simile attraverso l'analisi di annunci commerciali e di siti specializzati.

A puro titolo indicativo nell'Allegato B sono riassunti i dati rinvenuti nel web riferiti alle offerta di vendita di box e di spazi per uffici o negozi in Comune di Lissone.

Ai fini delle valutazioni esposte nel seguito, si evidenziano i seguenti aspetti:

- tutti gli impianti fissi installati presso gli immobili adibiti ad uffici (impianti elettrici, impianti di condizionamento, impianti idro-termo-sanitari ed accessori sanitari, ecc.) si intendono facenti parte integrante degli immobili e pertanto sono stati valutati secondo i criteri adottati per gli immobili stessi;
- alla data del sopralluogo effettuato in data 07/05/2015, i locali oggetto di stima risultavano in ottimo stato, completamente sgombri e privi di qualsiasi arredo;
- l'edificio si trova in una ottima posizione per quanto riguarda gli aspetti viabilistici, a breve distanza dalla stazione ferroviaria ed alle fermate delle linee di trasporto pubblico, nonché nei pressi di un ampio parcheggio pubblico per le auto;
- per quanto sommariamente ed evidentemente rilevabile, e comunque in mancanza di segnalazioni specifiche, non è stata segnalata la presenza di



materiali contenenti composti pericolosi o sostanze nocive.

Per una migliore comprensione di quanto descritto si allega la tav. U2 –
Superfici in cessione datata gennaio 2013 già allegata all'Atto n°64495 di
Rep., n°26846 di Raccolta a firma Notaio Dr. Picone "Modifica
Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento n°3
relativo alle aree ex Simpres e trasferimento di immobili" datato 13/12/2013.

PERIZIA DI STIMA

Calcolo superfici

PIANO TERRA $(9,04 \times 14,50) + (2,72 \times 7,19) + (3,65 \times 5,30) + (0,13 \times 5,69) + 0,70 = 171,42 \text{ mq}$

PIANO PRIMO $(9,04 \times 14,50) + (6,36 \times 7,19) + (0,13 \times 5,69) = 177,55 \text{ mq}$

PIANO SECONDO $(7,75 \times 14,35) + (39,25 \times 0,90) + (1,29 \times 8,21) +$
 $+ (0,13 \times 6,59) + (33,25 \times 7,04) + (18,00 \times 7,96) = 535,35 \text{ mq}$

BALCONE $(22,60 \times 1,65) \times 35\% = 13,05 \text{ mq}$

BOX AUTO TIPO 1 $(5,45 \times 3,20) = 17,44 \times 4 = 69,76 \text{ mq}$

BOX AUTO TIPO 2 $(2,75 \times 5,50) = 15,13 \times 6 = 90,78 \text{ mq}$

POSTO AUTO 1 $((2,49 + 2,30) \times 10,15) / 2,00 = 24,31 \text{ mq}$

POSTO AUTO 2 $((2,89 + 2,75) \times 7,55) / 2,00 = 21,29 \text{ mq}$

POSTO AUTO 3 $((2,75 + 2,51) \times 9,30) / 2,00 = 24,46 \text{ mq}$

POSTO AUTO 4 $((2,51 + 2,30) \times 9,40) / 2,00 = 22,61 \text{ mq}$

SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE: 1.150,58 mq

Calcolo del valore

	PIANO	SUPERFICIE	VALUTAZIONE	VALORE (€)
BOX n°1	INTERRATO	17,44mq	$\times 1.200,00 \text{ €/mq}$	= 20.928,00
BOX n°2	INTERRATO	17,44mq	$\times 1.200,00 \text{ €/mq}$	= 20.928,00
BOX n°3	INTERRATO	17,44mq	$\times 1.100,00 \text{ €/mq}$	= 19.184,00



BOX n°4	INTERRATO	17,44 mq x 1.100,00 €/mq =	19.184,00
BOX n°5	INTERRATO	15,13 mq x 1.200,00 €/mq =	18.156,00
BOX n°6	INTERRATO	15,13 mq x 1.200,00 €/mq =	18.156,00
BOX n°7	INTERRATO	15,13 mq x 1.200,00 €/mq =	18.156,00
BOX n°8	INTERRATO	15,13 mq x 1.200,00 €/mq =	18.156,00
BOX n°9	INTERRATO	15,13 mq x 1.200,00 €/mq =	18.156,00
BOX n°10	INTERRATO	15,13 mq x 1.200,00 €/mq =	18.156,00
POSTO AUTO n°1	INTERRATO	24,31 mq x 200,00 €/mq =	4.862,00
POSTO AUTO n°2	INTERRATO	21,29 mq x 250,00 €/mq =	5.322,50
POSTO AUTO n°3	INTERRATO	24,46 mq x 250,00 €/mq =	6.115,00
POSTO AUTO n°4	INTERRATO	22,61 mq x 250,00 €/mq =	5.652,50
UFFICI	TERRA	171,42 mq x 2.150,00 €/mq =	368.553,00
UFFICI	PRIMO	177,55 mq x 1.950,00 €/mq =	346.222,50
UFFICI	SECONDO	535,35 mq x 1.850,00 €/mq =	990.397,50
BALCONE		37,29 mq x 35% = 13,05 mq x 0,00 €/mq =	0,00

VALORE TOTALE € 1.916.285,00

Con quanto esposto si ritiene di avere compiutamente assolto la funzione peritale attribuita.

Muggiò, 19/05/2015

Ing. Marco Mannucci Benincasa

Marco Mannucci

