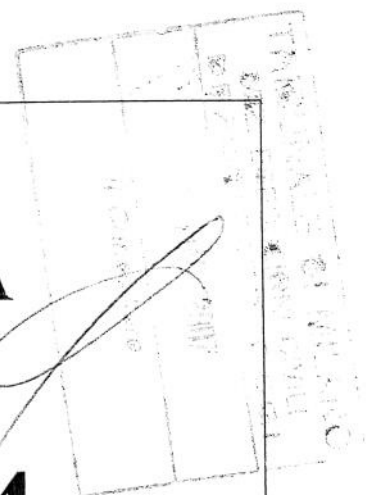


DOTT. ARCH. GIOVANNI PAOLO RENZI
VIA WASHINGTON, 3 - 20146 MILANO
TEL. E FAX 02.48195411
E-mail: giovren@tin.it

RELAZIONE TECNICA
ESTIMATIVA
RGE 1057/2004



DELL' IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI

Turbigo

Via Gramsci 3

RICHIESTA DA

**TRIBUNALE DI MILANO – SEZIONE ESECUZIONI
IMMOBILIARI**

Causa promossa da:

INTESA GESTIONE CREDITI

Contro

APRILE 2007

SOMMARIO

QUESITI	3
PREMESSE & IPOTESI DI LAVORO	5
Quesito 1 – Identificazione del bene ed Atto di pignoramento.....	5
Quesito 2 – Estremi atto di provenienza.....	6
Quesito 3 – Descrizione del bene	6
OGGETTO DELLA PERIZIA	6
DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:.....	6
CONFINI E COERENZE.....	6
CLASSIFICAZIONE DELLA ZONA OVE E' UBICATO L'IMMOBILE	7
SITUAZIONE DELL'IMMOBILE	7
TIPOLOGIA DEL FABBRICATO.....	7
TIPOLOGIA DELLE SINGOLE PARTI INTERESSATE:	7
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	7
Quesito 4 – Stato di possesso ed Occupativo del Bene	7
Quesito 5– Documentazione Ipotecatale, Trascrizioni ed Iscrizioni Incompletezze nella Documentazione Ipotecatale	7
Quesito 6 - Vincoli di natura condominiale	9
Quesito 7 - Regolarità edilizia ed urbanistica	9
IMPIANTO ELETTRICO.....	9
PREVENZIONE INCENDI	9
Attività svolta nei locali:.....	9
DOTAZIONE DI IMPIANTI.....	10
CARATTERISTICHE DELLE FINITURE.....	10
Parti esterne del fabbricato:.....	10
Parti interne del fabbricato :.....	10
NOTIZIE VARIE	10
CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE	10
CONCLUSIONI.....	14
VALORE DELL'IMMOBILE	14
Allegati	15

PROF. GIULIO ARCHETTI, FAL
CANTINA DI PALAZZO
Architetto Giovanni Renzi

Il sottoscritto **Arch. Giovanni Renzi**, libero professionista, iscritto all'albo degli architetti della provincia di Milano al numero 6820, iscritto al Ruolo dei Periti e degli Esperti della CCIAA di Milano al numero 1660 e iscritto come perito presso il Tribunale di Milano al nr. 9337, ad evasione dell'incarico avuto dal G.E. dott.sa Canu nella causa – RGE 1057/2004 - promossa dall'istituto bancario **Intesa Gestione Crediti S.p.A. (c.f. 00169760659)** contro e avendo giurato di ben adempiere al proprio incarico in data 6.3.2007 e ritenendo esaurienti le indagini esperite, ne espone in appresso le risultanze.

QUESITI

“ PROVVEDA l'esperto, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, ad esaminare i documenti depositati ex Art. 567 C.P.C., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti idonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

PROVVEDA quindi, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto, da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile.

- 1- Ad avvertire il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile;
- 2- A identificare il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali; quali siano gli estremi dell'atto di pignoramento con indicazione dei beni colpiti e specifici se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto); indichi inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;
- 3- A fornire una sommaria descrizione del/i bene/i;
- 4- A riferire sullo stato di possesso dell'/gli immobile/i, con indicazione – se occupato/i da terzi- del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 5- A verificare l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:
 - Domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
 - Atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione
 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione

- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione)
- 6- A verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli⁹, che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura. Indichi i costi a ciò necessari.
 - 7- A verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi 47/85 e n.724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art 40 della L. 47/85 ed all'art. 46 del D. Lvo 378/01; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.
 - 8- Ad indicare il valore dell'immobile sia libero che occupato. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione anche della sola quota.

Alleggi inoltre alla relazione:

- a) l'elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato;
- b) descrizione del bene con identificazione catastale e coerenze su foglio separato;
- c) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- d) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 1 (avvisi di inizio operazioni peritali)
- e) depositi oltre all'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato Winword versione almeno '96);

PROVVEDA , almeno 45 giorni prima della data fissata per l'udienza (**N.B. il giudice in questo caso ha disposto come scadenza il 25 maggio**), a depositare la relazione scritta in Cancelleria, unendo all'originale una copia semplice e una copia su supporto informatico e ad inviarne copia ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

ALLEGHI all'originale della perizia l'attestazione di aver proceduto ai suddetti invii.

AVVERTA il creditore procedente in caso di impossibilità di accesso all'immobile Formuli tempestivamente istanza di proroga del termine di deposito della perizia in caso di impossibilità di isoettare il termine concesso".

Architetto Giovanni Renzi
 CANTÙ (VA) - VIA ...
 ...

PREMESSE & IPOTESI DI LAVORO

Ogni valutazione e' motivata da diversi obiettivi. Scopo della presente relazione di stima e' quello di accertare lo stato ed il valore di mercato dell'immobile oggetto di esame in prospettiva di una sua vendita all'asta.

E' stato eseguito il sopralluogo il giorno 24 aprile 2007 riuscendo a visionare i locali oggetto della perizia in Turbigo in Via Gramsci 3 alla presenza della signora _____ e del signor _____, coniugati in separazione dei beni, che attualmente occupano l'immobile con gli altri membri della propria famiglia. (Allegato 1 Verbale di sopralluogo)

Quesito 1 – Identificazione del Bene e Atto di pignoramento

Esistono due atti di pignoramento gravanti sul bene in oggetto:

- **atto di pignoramento** richiesto dall'istituto bancario **Intesa Gestione Crediti S.p.A. (c.f. 00169760659)** con sede in Milano a mezzo Ufficiale Giudiziario – in data 13 luglio 2004 riguardante l'unità negoziale composta “ ... appartamento sito in Turbigo, alla Via Gramsci n. 3, di tre locali composto da cucina e servizio al piano secondo della scala B, censito nel NCEU del detto comune, alla partita 970 come segue: Fg. 9, map. 473, sub. 27 via Gramsci n. 67 piano 2 zona censuaria U cat. A/3 classe 4, vani 5,5 R.C. L. 687.500; box autorimessa al piano interrato censito al NCEU alla partita 970 come segue: Fg. 9, map. 473, sub. 57 via Gramsci n. 67 piano s1 zona censuaria U cat. C/6 classe 4, mq. 19 R.C.L. 104.500. ...”

Tale atto, che riguarda l'intera proprietà dell'immobile, a carico del signor _____ è stato depositato al tribunale di Milano Sezione Esecuzioni Civili il giorno 4 agosto 2004 a garanzia di un credito di €. 38.035,87.= oltre al costo di notifica ed interessi.

La Nota di trascrizione relativa al pignoramento è stata presentata per la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 8.10.2004 al n. d'ordine 144127 e numero particolare 75912 a favore dell'istituto bancario **Intesa Gestione Crediti S.p.A. (c.f. 00169760659)** con sede in Milano.

- **atto di pignoramento** richiesto dall'istituto bancario **Intesa Gestione Crediti S.p.A. (c.f. 00169760659)** con sede in Milano a mezzo Ufficiale Giudiziario – in data 10 novembre 2004 riguardante l'unità negoziale composta “ ... appartamento sito in Turbigo, alla Via Gramsci n. 3, di tre locali composto da cucina e servizio al piano secondo della scala B, censito nel NCEU del detto comune, alla partita 970 come segue: Fg. 9, map. 473, sub. 27 via Gramsci n. 67 piano 2 zona censuaria U cat. A/3 classe 4, vani 5,5 R.C. L. 687.500; box autorimessa al piano interrato censito al NCEU alla partita 970 come segue: Fg. 9, map. 473, sub. 57 via Gramsci n. 67 piano s1 zona censuaria U cat. C/6 classe 4, mq. 19 R.C.L. 104.500. ...”

Tale atto, che riguarda l'intera proprietà dell'immobile, a carico del signor _____ è stato depositato al tribunale di Milano Sezione Esecuzioni Civili il giorno 16 novembre 2004 a garanzia di un credito di €. 38.035,87.= oltre al costo di notifica ed interessi.

La Nota di trascrizione relativa al pignoramento è stata presentata per la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 12.1.2005 al n. d'ordine 2605 e numero

particolare 1498 a favore dell'istituto bancario **Intesa Gestione Crediti S.p.A.** (c.f. 00169760659) con sede in Milano.

L'immobile è: un appartamento di tre locali più servizi (bagno e cucina) posto al secondo piano e sito in Turbigo al numero civico 3 di Via Gramsci. Sono presenti anche un locale sgabuzzino/lavanderia e un balcone. Al primo piano interrato un'autorimessa-box.

NB. In entrambi gli atti viene riportato in maniera erronea l'indirizzo a Catasto.

Quesito 2 - Estremi atto di provenienza

L'immobile in oggetto (appartamento e box in diritto di superficie) è stato acquistato dal signor [redacted] in data 7 novembre 2000 repertorio nr. 32336/11466 notaio dott. Cesare Cantù in Milano, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Milano 2 in data 16 novembre 2000 ai nn. 107406/73246, dalla società "[redacted]" con sede in Castano Primo.

Quesito 3 - Descrizione del Bene

OGGETTO DELLA PERIZIA

Immobile (appartamento) a destinazione e residenziale con box nel piano sotterraneo.

DATI DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Milano
Comune di Turbigo - intestati a

per la

parte superficiaria

COMUNE DI TURBIGO proprietario dell'area.

e contraddistinto come:

Foglio 9, particella 473 sub. 27 Via Eugenio Villoresi, piano 2, categoria A/3, classe 4, vani 5,5 RC €. 355,06

Foglio 9, particella 473 sub. 57 Via Eugenio Villoresi, piano s1, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq. RC €. 53,97

Allegato 2: visure catastali

CONFINI E COERENZE

Da nord in senso orario (appartamento): via Gramsci, scale comuni, altro subalterno, altro mappale.

Da nord in senso orario (box): parti comuni, altro subalterno, altro mappale altro subalterno.

CLASSIFICAZIONE DELLA ZONA OVE E' UBICATO L'IMMOBILE

L'immobile è situato nel comune di Turbigo nella zona verso il comune di Robecchetto.

SITUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità sono: un'appartamento di circa 98,60 metri quadri commerciali sita al secondo piano e un box di 19,70 metri quadri commerciali sito al piano sotterraneo entrambi al civico 3 di via Gramsci nel Comune di Turbigo. **La superficie commerciale è stata calcolata come da DPR del 23 marzo 1998 nr. 138 e come da norme Uni 10750** (muri esterni verso altre proprietà al 50%, muri interni e verso parti comuni al 100%, eventuali balcone 30%, terrazzi 50% etc.).

L'unità è in ottime condizioni come si evidenzia dalle foto in allegato.

TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

Il complesso immobiliare è stato costruito con licenza edilizia rilasciata posteriormente all'anno 1982 e precisamente il 16 luglio 1982. Trattasi di edificio ad uso residenziale convenzionato con il Comune (diritto di superficie di 99 anni ex lege 865/71) di sei piani fuori terra.

TIPOLOGIA DELLE SINGOLE PARTI INTERESSATE:

L'unità immobiliare oggetto di questa perizia (appartamento) è formata, da un ingresso/soggiorno, un bagno, una cucina e due camere da letto. Sono presenti anche un locale sgabuzzino/lavanderia (sono presenti gli attacchi e gli scarichi per la lavatrice) e un balcone. Nel piano interrato un ampio box. La situazione dell'appartamento edel box sono conformi alle piantina a Catasto e in Comune.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture portanti in cemento armato tradizionale. Intonaci interni a civile. Scale rivestite in granito. Serramenti esterni in legno ed in ferro (piano sotterraneo).

Quesito 4 – Stato di possesso ed occupativi del Bene

Le unità immobiliari risultano tuttora in proprietà superficaria del signor

. **L'immobile è stato costruito infatti dietro a convenzione ex lege 865/71 con il Comune di Turbigo (14/2/1983) con diritto di superficie di 99 anni dalla data della Convenzione.**

L'unità è attualmente occupata, dal signor
la propria moglie e con i loro figli.

con

**Quesito 5 – Documentazione ipocatastale, Trascrizioni ed Iscrizioni –
Incompletezze nella documentazione ipocatastale.**

- I beni in oggetto risultano censiti al N.C.E.U. di Milano

Comune di Turbigo intestati a

per la

parte superficiaria

COMUNE DI TURBIGO proprietario dell'area.

e contraddistinto come:

Foglio 9, particella 473 sub. 27 Via Eugenio Villoresi , piano 2, categoria A/3, classe 4, vani 5,5 RC €. 355,06

Foglio 9, particella 473 sub. 57 Via Eugenio Villoresi , piano s1, categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq. RC €. 53,97

Al ventennio l'immobile era di proprietà (diritto di superficie) della società [redacted] con sede in Castano Primo in via del Pozzo 15 che aveva stipulato una convenzione con il Comune di Turbigo in data 14 febbraio 1983 (rep. 3328/287 notaio Giuseppe Parazzini in Milano). Tale convenzione per l'attuazione del P.E.E.P. dava alla Cooperativa il diritto di superficie di 99 anni.

In data 7 novembre 2000 la società [redacted] con sede in Castano Primo in via del Pozzo 15 con atto nr. 32336/11466 di repertorio del notaio Cesare Cantù, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Milano 2 in data 16/11/2000 ai nn. 107406/73246 cedeva l'immobile in questione (entrambi i subalterni) al signor [redacted] socio della suddetta cooperativa.

Inoltre gli immobili sono gravati delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. 82364/16460 in data 30/10/1990 a favore della **Credito Fondiario della Cassa di Risparmio delle Province Lombarde.** - con sede in Milano - contro la società [redacted] con sede in Castano Primo in via del Pozzo 15 per l'apertura di un mutuo quindicennale per la complessiva somma di Lire 1.600.000.000 (capitale L. 640.000.000). Tale iscrizione è stata assentita di cancellazione con atto del notaio Cesare Cantù del 1/8/2000 rep. N. 31786.
- Iscrizione (ipoteca volontaria) ai nn. 82077/23990 in data 5/8/2000 a favore della **Cariplo - Cassa di Risparmio delle Province Lombarde.** - con sede in Milano - contro la società [redacted] per l'apertura di un mutuo quindicennale per la complessiva somma di Lire 2.400.000.000 (capitale L. 1.200.000.000).
- Iscrizione (ipoteca giudiziale) ai nn. 130963/30349 in data 15/9/2004 a favore della **Banca Popolare di Milano S.c.a r.l.** - con sede in Milano - contro il signor [redacted] per un decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano (sez. distaccata di Legnano) per un totale di €. 14.500,00.
- Iscrizione (ipoteca giudiziale) ai nn. 106400/27552 in data 13/7/2005 a favore del [redacted] - con sede in Firenze - contro il signor [redacted] per un decreto ingiuntivo del Tribunale di Firenze per un totale di €. 75.543,24.

Architetto Giovanni Benzi

- Trascrizione relativa al pignoramento del 13.7.2004 presentata per la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 8.10.2004 ai nn. 144127/75912 a favore della **Banca Intesa S.P.A.** - con sede in Milano - e a carico del signor
Il pignoramento relativo a garanzia di un credito di €. 38.035,87.= oltre al costo di notifica ed interessi.
- Trascrizione relativa al pignoramento del 10.11.2004 presentata per la trascrizione alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 12.1.2005 ai nn. 2605/1498 a favore della **Banca Intesa S.P.A.** - con sede in Milano - e a carico del signor
Il pignoramento relativo a garanzia di un credito di €. 38.035,87.= oltre al costo di notifica ed interessi.

ALLEGATO 1: Visure della Conservatoria dei RR. II .

Non esistono incompletezze nella documentazione ipocatastale per l'appartamento dove la proprietà risulta aggiornata e l'unità è provvista di identificazione catastale anche se il riferimento della via non è ancora stato aggiornato (risulta via Villorosi in luogo della Via Gramsci).

Quesito 6 – Vincoli di natura condominiale

Non esistono vincoli o servitù che interessino l'unità oggetto della perizia. L'immobile è in diritto di superficie (99 anni dalla data della convenzione).

Quesito 7 - Regolarità edilizia ed urbanistica

L'unità è a norma di Regolamento Edilizio. L'intero immobile è stato costruito con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Turbigo il 16/7/1982 con il numero 101/1982 (e successive varianti).

L'autorizzazione di Abitabilità è stata rilasciata dal Comune di Turbigo in data 13 dicembre 1984 con il numero 101-145/82.

Dal sopralluogo non sono state verificate difformità nello stato di fatto rispetto alla piantina reperita a catasto e in Comune. (allegato 2a)

Per l'unità in oggetto non risulta essere state presentata alcuna pratica di Condono Edilizio.

L'immobile è inserito nel piano regolatore vigente approvato di Turbigo in zona P.E.E.P.

Su tale mappale non esistono vincoli ambientale – paesaggistico se non quelli segnalati dalle NTA.

L'immobile è stato costruito con convenzione di 99 anni (Diritto di superficie) decorsi i quali le proprietà ritorneranno al Comune senza alcun compenso.

IMPIANTO ELETTRICO

L'edificio risponde alle norme disposte dalle leggi 186 del 1968 e 46 del 1990.

Sugli impianti elettrici sono stati visionati gli interruttori di protezione mentre non sono stati controllate le sezioni dei fili e la realizzazione a regola d'arte dell'impianto stesso.



PREVENZIONE INCENDI

Attività svolta nei locali: Edificio destinato a civile abitazione con altezze in gronda inferiore a 24 metri. **NORME CHE REGOLANO TALI ATTIVITÀ:** L'immobile non rientra per l'altezza (inferiore ai 24 metri) e per dimensione della caldaia (riscaldamento autonomo) nella **Circolare Ministero dell'Interno n.6 del 16/1/1949** e **D.M. 16/2/1982** alle norme di prevenzione incendi.

DOTAZIONE DI IMPIANTI

Sono presenti gli allacciamenti per luce, gas, acqua e alla fognatura comunale.

CARATTERISTICHE DELLE FINITURE

Parti esterne del fabbricato:

Portone in alluminio anodizzato e vetro. Serramenti esterni in legno. Scale rivestite in granito. Porta d'accesso blindata.

Parti interne del fabbricato :

Pavimenti all'interno dell'appartamento: Piastrelle in ceramica in tutti i locali. Pareti rasate a civile, intonaco plastico in soggiorno e parte in camera da letto matrimoniale. Riscaldamento autonomo.

La pavimentazione del box è in battuto di cemento. La serranda in ferro verniciato.

NOTIZIE VARIE

L'unità immobiliare è facilmente collocabile sul mercato per la sua dimensione e per il suo buono stato di conservazione. L'immobile misura commercialmente 98,60 metri quadri. L'appartamento è in condizioni ottime per la sua età. Sono presenti tracce di umidità nella parte a nord (seconda camera da letto).

CONSISTENZA ANALITICA E VALUTAZIONE

Al valore di mercato si è pervenuti attraverso l'applicazione di uno dei più idonei criteri estimativi e cioè quello di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare- sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie di valore certo recentemente alienati in zona – comune di Turbigo – di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale-;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;

- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;

- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio.

Il risultato e' da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

La semplice indagine di mercato (**L1**), svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa di compravendita di immobili situati in un intorno zonale, in fabbricati aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente medie ha consentito al sottoscritto di identificare il valore unitario di mercato **variabile per gli appartamenti tra €/mq. 1.200,00 e €/mq. 1.600,00. Da cui L1a = €/mq. 1.400,00.**

Per il box si identifica un valore medio di L1b= €. 14.000.

Consultando il bollettino della Camera di Commercio sulla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla Piazza di Milano (2° semestre 2006 numero 30 – Comune di Turbigo) troviamo per gli appartamenti recenti/ristrutturati tra **€/mq. 1.000,00 e €/mq. 1.400,00**. Anche nella rilevazione prezzi sui siti dell'osservatorio immobiliare (www.fiaip.it) e dell'agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) troviamo valori utilizzabili (tra 1250 e 1550). **Da cui L2a = €/mq. 1.300,00.**

Per il box il bollettino della Camera di Commercio sulla rilevazione dei prezzi degli immobili sulla Piazza di Milano (2° semestre 2006 numero 30 – Comune di Turbigo) troviamo per gli appartamenti recenti/ristrutturati tra **€ 11.000,00 e € 14.000,00**. Anche nella rilevazione prezzi sui siti dell'osservatorio immobiliare (www.fiaip.it) e dell'agenzia del territorio (www.agenziaterritorio.gov.it) troviamo valori utilizzabili (tra 650 e 900 euro/metro quadro). **Da cui L2b = (12.500 + 15.267,50) / 2 = €/mq. 13.883,75.**

Consultando poi le varie pubblicazioni delle agenzie della zona e contattando direttamente queste ultime si è potuto calcolare un ulteriore valore medio (**L3ag**): sono stati trovati immobili in vendita sulle riviste Attico, Casa Tua, Professione Casa Magazine, Multimedia, Più Case, Toscana Case, Casanuova, Trovo Casa e Casa per Casa tutti editi da aprile 2006; oltre che sui siti Tecnocasa.it, Professionecasa.it, casa.it, gabetti.it e prendicasa.it sono stati cercati e trovati immobili paragonabili a quelli in oggetto. Gli immobili cercati sono appartamenti di tre locali più servizi non superiori a 110 metri quadri. I valori rilevati quindi sono compresi **per tra €/mq. 1.409 e €/mq. 1.518 (4 trovati nella zona) con una media di L3a = €/mq. 1.460,67.**

Non sono stati trovati box nella zona indicata.

Architetto Giovanni Renzi

In sostanza quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Appartamento $L_a = (1.400 + 1.300 + 1.460,67)/3 = \text{€} 1.386,89.$

Box $L_b = (14.000 + 13.883,75)/2 = \text{€} 13.941,87.$

Definizione dei parametri formativi di valore di mercato

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore, in appresso elencati:

Parametro zonale, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo, quali:

- **ubicazionale**, definita dalla localizzazione del fabbricato in un nucleo definibile – centrale – ovvero – periferico –, rispetto al centro urbano di Turbigo e dalle eventuali potenzialità di mobilità sulle arterie e costruttive/ urbanistiche riservate alla stessa zona dagli strumenti normativi;
- **di utenza** – definita dalla funzionalità della rete viabile – strade, marciapiedi, parcheggi-, da quella dei servizi- mercati, negozi, cinema, chiese, etc. – ed infine dalle utenze tecnologiche – reti di illuminazione, acqua, fognante, metanizzazione, telefonica, fibre ottiche, etc.;
- **posizionale**, definita dalla connotazione conferita all'immobile dal mero insieme di caratteristiche qualificanti del tipo esposizione relativa ai punti cardinali, aereazione, luminosità, soleggiamento, etc.

Parametro costruttivo, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche:

- **strutturali**, relative al corretto assetto statico di masse murarie portanti, ovvero di strutture portanti in calcestruzzo cementizio armato, ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazioni di condensa;
- **di finitura**, relative alla identificazione di buone caratteristiche formali di natura non solo estetica, riferita agli esterni in termini architettonici, ovvero, visivamente agli interni, ma anche qualitativa relativamente alla buona qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;
- **impiantistica**, relativa alla identificazione delle buone caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni – elettrico, idrico, di riscaldamento, telefonico, citofonico, di smaltimento acque bianche e nere, nonché della precisa rispondenza degli stessi alla normativa vigente, ove esistente, ovvero a regole di mercato;

Parametro funzionale, inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.

Parametro urbanistico, inteso nel senso della osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, e della corretta identificazione catastale dell'immobile.

Parametro di trasformazione, inteso nel senso di una maggiore flessibilità degli spazi interni, a seguito di modifiche distributive, con possibilità di creazione di nuovi ambienti.

Parametro estetico-architettonico, inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile, sia nelle facciate che negli ambienti interni (tipologie dei materiali utilizzati, qualità delle finiture etc.)

Parametro giuridico, inteso nel senso della situazione documentale dell'immobile.

Comparazione parametrica dell'immobile a quello di riferimento

Con separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame a quello prima definito – ideale di riferimento -, ed applicazione di un coefficiente incrementale o decrementale, a seconda dell'accertamento, in positivo o negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria – media – di riferimento assunta, si ha:

Comparazione di parametri zonali.

L'ubicazione dell'immobile all'incrocio sulla via Gramsci nel Comune di Turbigo quindi in un contesto periferico del Comune in ma comunque ben collegata con il centro e con la statale connotano l'immobile in termini simili a quelli medi; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può essere identificato con applicazione di un coefficiente invariante assunto pari a **Kcz = 1,00**.

Comparazione di parametri costruttivi.

Con riferimento alle varie componenti:

- **strutturale**: si è constatato un'assenza di lesioni strutturali (statiche). Per tali motivi si assume un coefficiente invariante pari a **Kc1 = 1,00**
- **di finitura**: le caratteristiche di finitura dell'appartamento sono in uno stato ottimo sia nelle parti interne che nelle parti esterne. Assumerò un coefficiente incrementale per cui **Kc2 = 1,02**.
- **impiantistico**: per la parte idrica – sanitaria a livello generale dell'immobile non si sono accertate carenze o perdite nei sistemi di adduzione e scarico. **Kc3 = 1,00**.

L'insieme dei coefficienti strutturale, di finitura, impiantistico, dà luogo ad un coefficiente costruttivo pari a: **Kc = Kc1 x Kc2 x Kc3 = 1 x 1,02 x 1 = 1,02**.

Comparazione di parametri funzionali.

In termine di razionale fruizione dell'immobile si ha una buona flessibilità ma completamente utilizzata rispetto agli standard presi in esame. Assumeremo un coefficiente invariante **Kf = 1,00**.

Comparazione di parametri urbanistici-catastali.

La corretta identificazione tra pianta e catasto con la situazione reale dell'immobile induce anche in questo caso a dover contemplare un parametro invariante. **Ku = 1,00**.

Comparazione di parametri di trasformazione.

Le attuali potenzialità degli immobili sono state completamente espresse nel parametro funzionale. Applicheremo un coefficiente invariante. Quindi **Kt = 1,00**.

Comparazione di parametri di architettonico.

Lo sviluppo architettonico dell'immobile non conferisce pregi formali che inducono all'applicazione di un coefficiente differente da quello unitario. Perciò **Kar = 1,00**

Comparazione di parametri giuridico.



Fino a questo punto si è considerato un immobile libero da vincoli. L'appartamento però è in diritto di superficie (ex lege 865/71) per 99 anni dalla stipula della convenzione con il Comune di Turbigo (14 febbraio 1983) ed è possibile venderlo nei termini che la Convenzione stabilisce (requisiti previsti dalla legge per gli acquirenti, prezzo dell'immobile in allegato); tali restrizioni riducono il mercato di questo alloggio tanto da contemplare un parametro decrementale significativo sia per l'appartamento che per il box.

Assumo quindi un parametro pari a **Kg.=0,90**.

Determinazione del coefficiente totale di comparazione.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta:

Ka tot. = Kz x Kc x Kf x Ku x Kt x Kar x Kg = 1 x 1,02 x 1 x 1 x 1 x 1 x 0,9 = **0,92**

Kb tot. = Kz x Kc x Kf x Ku x Kt x Kar x Kg = 1 x 1 x 1 x 1 x 1 x 1 x 0,9 = **0,90**

Determinazione del valore di stima.

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottengono per la parte:

Residenziale (appartamento) i valori unitari di €/mq. 1.386,89 x 0,92 = **€/mq. 1.275,93**

Autorimessa i valori unitari di €. 13.941,87 x 0,90 = **€. 12.547,68**

CONCLUSIONI

piano	destinazione	superficie	stima
Secondo	Residenziale	mq. 98,60	€ 125.806,69.=
Interrato	Box	mq. 19,70	€. 12.547,68.=
		TOTALE	€. 138.354,37.=
		Arrotondato a	€. 138.350,00.=

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANCIATORI, CONSULENTI E COLLABORATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
 Architetto Giovanni Renzi

VALORE DELL'IMMOBILE

L'immobile non e' di interesse storico o artistico. Per cui il	
VALORE DELL'IMMOBILE	€. 138.350,00.=
VALORE DELL'IMMOBILE OCCUPATO	€. 110.680,00.=

All'immobile è stato dato un valore come occupato conteggiando un valore di deprezzamento normale (20%).

Milano, 2.5.2007


 architetto Giovanni Renzi
 architetto
 0320