

## **BOX IN VIA COMO RELAZIONE DI STIMA SINTETICA**

### *1. Premessa*

In qualità di Funzionario Responsabile del Settore LL.PP. del Comune di Cusano Milanino, il sottoscritto Arch. Francesco Fiorenza, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli con il n. 6858 e domiciliato per le proprie funzioni presso il Comune di Cusano Milanino in Cusano Milanino, MI, Piazza Martiri di Tien An Men 1, è stato chiamato a redigere una perizia estimativa di N.° 5 box, in Via Como, del Comune di Cusano Milanino, in provincia di Milano".

L'incarico riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato, alla data attuale, del bene immobile e consistente in N.° 5 box a destinazione autorimessa, posti al piano interrato.

Per una corretta ed obiettiva valutazione si è provveduto ad un sopralluogo dell'immobile oggetto di stima, durante il quale si è presa visione dello stato di consistenza, finitura e di manutenzione dei beni, nonché lo stato di conservazione degli stessi.

Si è tenuto conto, inoltre, della precedente asta pubblica, esperita nell'anno 2007 sulla base di un valore di stima di € 11.941,02 (Euro undicimilanovecentoquarantuno/02), ed andata deserta.

### *2. Provenienza della proprietà.*

La proprietà dell'immobile è pervenuta al Comune di Cusano Milanino con atto di compravendita stipulato il 3 aprile 2001 dal Notaio Dario Cortucci di Milano, registrato a Milano il 11 aprile 2001, tra il "fallimento CO.GE.PARK" ed il Comune di Cusano Milanino (allegato "A").

### *3. Oggetto della stima.*

Oggetto della presente valutazione, come già specificato precedentemente, sono i beni immobili censiti al N.C.E.U. foglio n. 7 Particella n. 476, sub 115, sub 129, sub 130, sub 131, sub 133, nel Comune di Cusano Milanino (Allegato "B").

In dettaglio, (Allegati "C") gli immobili sono così accatastati:

- Foglio n. 7 Particella 476:

- .. Box Sub. 115;
- .. Box Sub. 129;
- .. Box Sub. 130;
- .. Box Sub. 131;
- .. Box Sub. 133;

Dal punto di vista catastale il complesso è stato accatastato nell'anno 1994, e pertanto è stata attribuita la seguente classificazione, con le relative rendite cfr. Visure catastali (Allegati "D"):

Sub 115, Categoria C\6, classe 3, mq 15, rendita € 38,73  
Sub 129, Categoria C\6, classe 3, mq 15, rendita € 38,73  
Sub 130, Categoria C\6, classe 3, mq 15, rendita € 38,73  
Sub 131, Categoria C\6, classe 3, mq 15, rendita € 38,73  
Sub 133, Categoria C\6, classe 3, mq 15, rendita € 38,73

#### 4. Descrizione dei beni e caratteristiche intrinseche.

Il bene oggetto di stima è ubicato nella zona centrale del Comune di Cusano Milanino sulla Via Monte Nevoso ed è facilmente raggiungibile.

Il manufatto è stato realizzato nel 1994 con C.E. 57\92, a seguito di convenzione del 14 febbraio 1992 tra la CO.GE-PARK ed il Comune di Cusano Milanino per la cessione del Diritto di superficie per anni 90.

I box sono parte di un complesso d'autorimesse di n.° 2 piani interrati. La parte esterna è stata sistemata a parcheggio pubblico. Il primo piano interrato è di completa proprietà del comune di Cusano Milanino. Il secondo piano interrato è organizzato in box di cui 5 di proprietà comunale.

La costruzione è in c.a. con muratura non intonacate, pavimentazione in battuto di cls e basculanti in lamiera zincata. È presente l'impianto elettrico e d'illuminazione sia generale che per ogni singolo box.

La costruzione, considerando la recente edificazione, è in buone condizioni.

#### 5. Computo delle superfici oggetto di stima

Al fine di poter quantificare le superfici oggetto di stima, di seguito è riportato uno specchietto riepilogato per ogni vano di superficie netta:

Box 1 sub 115	m. 2,60x5,10=	m. 13,26
Box 2 sub 129	m. 2,60x5,10=	m. 13,26
Box 3 sub 130	m. 2,60x5,10=	m. 13,26
Box 4 sub 131	m. 2,60x5,10=	m. 13,26
Box 5 sub 133	m. 2,60x5,10=	m. 13,26

Si espone anche il calcolo delle superfici lorde (comprehensive di murature interne ed esterne):

Box 1 sub 115	m. 2,70x5,40=	m. 14,58
Box 2 sub 129	m. 2,70x5,40=	m. 14,58
Box 3 sub 130	m. 2,70x5,40=	m. 14,58
Box 4 sub 131	m. 2,70x5,40=	m. 14,58
Box 5 sub 133	m. 2,70x5,40=	m. 14,58

Secondo il vigente strumento urbanistico comunale, il bene oggetto di stima ricade in zona F1 – zona per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico (allegato stralcio PRG vigente "E") con gli indici riportati all'allegato stralcio delle N.T.A. (allegato "F").

#### *6. Aspetti metodologici della stima.*

Si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o, come d'accezione comune, " il più probabile valore di mercato ", ossia quello che sarebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

In definitiva un valore adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Precedentemente è stata descritta la consistenza immobiliare dei beni, è stato accennato alla loro posizione rispetto al centro abitato.

Tanto esposto si osserva come la formulazione di un giudizio di stima richieda, preliminarmente, l'individuazione del tipo di valore da stimare e successivamente, la scelta e l'elaborazione del procedimento per giungere alla determinazione di tale valore.

I tipi di valore o criteri di stima che l'estimo comprende sono:

- . prezzo o valore di mercato;
- . costo di produzione;
- . valore comparativo;
- . prezzo di trasformazione;
- . costo di surrogazione;
- . valore di capitalizzazione dei redditi

Per la scelta del procedimento di stima è necessario, rifarsi alla natura dei beni in valutazione.

In proposito si rileva che tali beni presentano destinazione e caratteristiche intrinseche per le quali è possibile paragonarli con beni analoghi recentemente compravenduti.

La presente stima sarà effettuata con il metodo cosiddetto comparativo che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

Il procedimento che sarà adottato è il cosiddetto procedimento sintetico in base ai parametri tecnici, in pratica il metro quadrato di superficie utile o superficie lorda (conseguentemente all'impostazione delle banche dati correnti), assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare e cioè:

$$V_i = V_e \times S_i$$

dove:

$V_i$  = valore dell'immobile;

$V_e$  = valore edilizio di mercato;

$S_i$  = superficie immobiliare (100% superficie abitabile + 50% superficie non abitabile).

#### 6. Stima in base al valore comparativo

Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e precisamente:

- lo stato di conservazione, di manutenzione e le finiture;
- la regolarità edilizia e la sussistenza d'eventuali vincoli e servitù;
- la salubrità e sicurezza dei locali;
- l'ubicazione rispetto al centro abitato di Cusano Milanino;
- l'accessibilità e distanza dalla strada;

Tenuto conto dei fattori su esposti e al fine della determinazione del valore di mercato del bene oggetto di stima, si stabiliscono i seguenti valori (considerando la superficie lorda come da maggior parte delle Banche dati):

*Si singolo box* = *mq. 14,58*

*Ve* = (*banca dati Osservatorio Immobiliare Ag. Territorio*) = 1300€/mq

Tale valore è decurtato del 47% in considerazione della situazione attuale degli immobili giungendo al seguente valore unitario e in considerazione che il valore di stima deve essere posto a base d'asta:

*Ve* = 689€/mq

In considerazione di quanto specificato in precedenza, si è arrivati alla seguente valutazione:

**TOTALE DEI BENI STIMATI= mq. 14,58 x 689 €/mq = € 10.045,62**  
**(Euro Diecimilaquarantacinque/62)**

La stima, a giudizio dello scrivente, è da ritenersi quale minimo possibile.

Cusano Milanino lì 31 luglio 2009

Il tecnico

Arch. Francesco Fiorenza

Allegati

"A" = Atto di compravendita

"B" = Mappa catastale

"C<sub>1</sub>" = Scheda catastale sub 115

"C<sub>2</sub>" = Scheda catastale sub 129

"C<sub>3</sub>" = Scheda catastale sub 130

"C<sub>4</sub>" = Scheda catastale sub 131

"C<sub>5</sub>" = Scheda catastale sub 133

"D<sub>1</sub>" = Visura catastale sub 115

"D<sub>2</sub>" = Visura catastale sub 129

"D<sub>3</sub>" = Visura catastale sub 130

"D<sub>4</sub>" = Visura catastale sub 131

"D<sub>5</sub>" = Visura catastale sub 133

"E" = Stralcio azzonamento PRG

"F" = Stralcio NTA del PRG

Immobile n. 03

Identificazione catastale: comune di Cusano Milanino N.C.E.U. foglio n. 7 Particella n. 476, sub 115, nel Comune di Cusano Milanino ubicato Via Como s.n., piano interrato.

Determinazione del valore: € **10.045,62** (Euro **Diecimilaquarantacinque/62**)

Immobile n. 04

Identificazione catastale: comune di Cusano Milanino N.C.E.U. foglio n. 7 Particella n. 476, sub 129, nel Comune di Cusano Milanino ubicato Via Como s.n., piano interrato.

Determinazione del valore: € **10.045,62**  
(Euro **Diecimilaquarantacinque/62**)

Immobile n. 05

Identificazione catastale: comune di Cusano Milanino N.C.E.U. foglio n. 7 Particella n. 476, sub 130, nel Comune di Cusano Milanino ubicato Via Como s.n., piano interrato.

Determinazione del valore: € **10.045,62**  
(Euro **Diecimilaquarantacinque/62**)

Immobile n. 06

Identificazione catastale: comune di Cusano Milanino N.C.E.U. foglio n. 7 Particella n. 476, sub 131, nel Comune di Cusano Milanino ubicato Via Como s.n., piano interrato.

Determinazione del valore: € **10.045,62**  
(Euro **Diecimilaquarantacinque/62**)

Immobile n. 07

Identificazione catastale: comune di Cusano Milanino N.C.E.U. foglio n. 7 Particella n. 476, sub 133, nel Comune di Cusano Milanino ubicato Via Como s.n., piano interrato.

Determinazione del valore: € **10.045,62**  
(Euro **Diecimilaquarantacinque/62**)