

CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

VIA SAN FRANCESCO, 13/C

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE

FG. 40 MAPPALE 373 SUB. 55 E 61

APPARTAMENTO N. 54

## OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La presente valutazione è redatta ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell' unità immobiliare sita in via San Francesco, 13/C – Cernusco Sul Naviglio identificata catastalmente al Fg. 40 mappale 373 sub. 55 e sub. 61; il criterio valutativo adottato è basato sulla stima sintetico-comparativa con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

## UBICAZIONE - DESCRIZIONE

L'immobile è ubicato in via San Francesco, 13/C – Cernusco Sul Naviglio



Il bene oggetto di stima è costituito da un alloggio di tre locali (soggiorno con angolo cottura, n° 1 camera, n° 1 cabina armadio, n° 1 bagno e n° 1 balcone) situato al piano quarto oltre cantina al piano interrato nel complesso residenziale realizzato in luogo dell'ex complesso industriale della società Lanar tra le vie Leonardo da Vinci, San Francesco, Viale Assunta e S.P. Padana Superiore, il tutto come meglio rappresentato dalle seguenti planimetrie catastali:

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

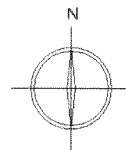
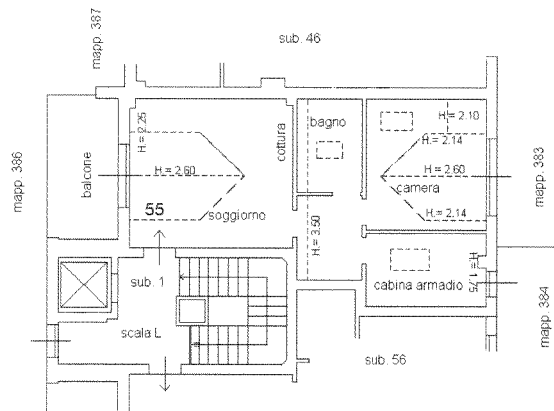
Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cernusco Sul Naviglio  
Via San Francesco D'assisi \_\_\_\_\_ civ. SNC

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 40  
Particella: 373  
Subalterno: 55

Compilata da:  
Volpi Carlo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Milano N. 9408

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO QUARTO

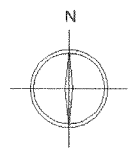
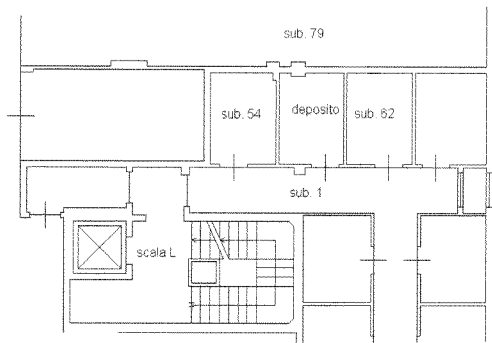


**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Cernusco Sul Naviglio	
Via San Francesco D'assisi _____ civ. SNC	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Volpi Carlo
Foglio: 40	Iscritto all'albo:
Particella: 373	Geometri
Subalterno: 61	Prov. Milano _____ N. 9408

Scheda n. 1      Scala 1:200

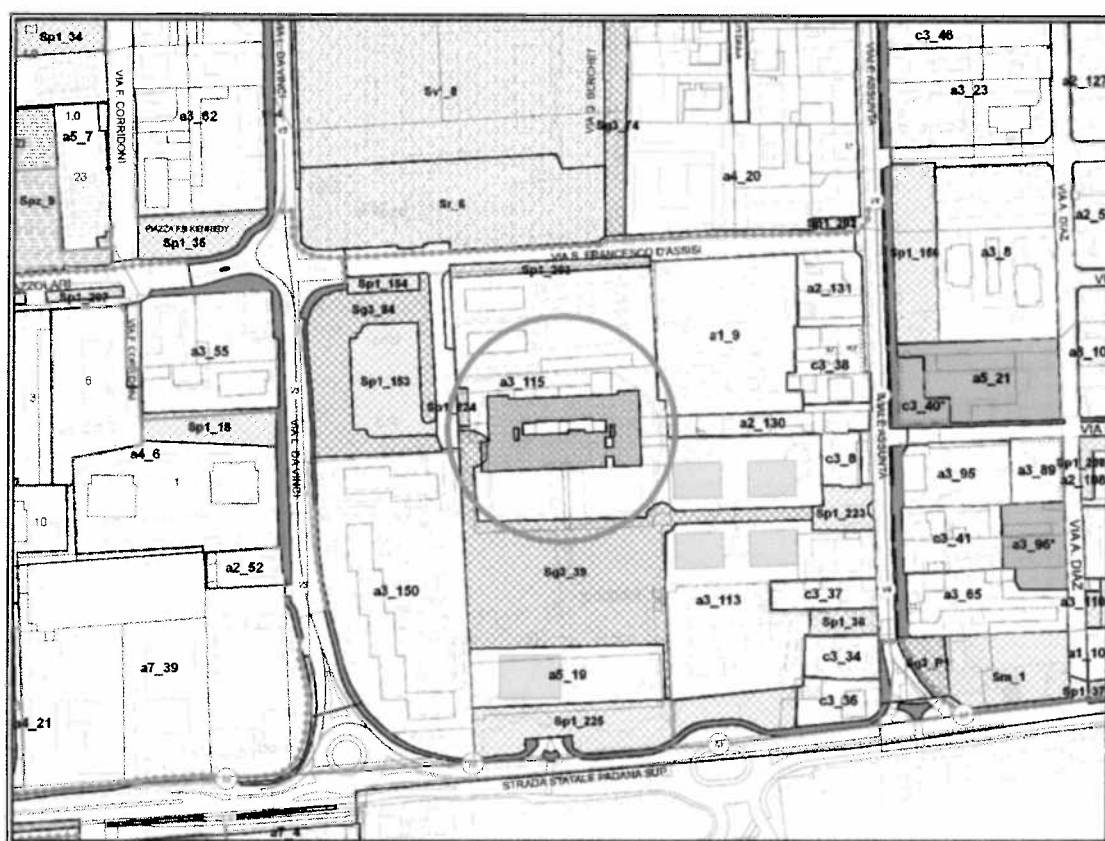
PIANO INTERRATO  
H.= 2,80



In ottemperanza a quanto previsto dalla convenzione urbanistica stipulata in data 12 marzo 2006 a rogito notaio Nicola Francesco Lupo Dubini rep. n. 27961 racc. 6912 ed alla modifica alla stessa, stipulata in data 23 marzo 2011 rep. n. 34375 racc. 10896, il Comune di Cernusco sul Naviglio è proprietario dell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi: PdC 28/2011 del 05/07/2011 la cui agibilità è stata presentata il 23/09/2011 prot. n. 62809.

### INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade nell'ambito del tessuto urbano consolidato - campi dell'adeguamento - Isolato a media densità - a3\_115 del vigente Piano di Governo del Territorio



### DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente perizia sono identificati catastalmente come segue:

Fg. 40 mapp. 373 sub. 55, Cat. A/2, classe 2, consistenza vani 4, rendita Euro 588,76.

Fg. 40 mapp. 373 sub. 61, Cat. C/2, classe 4, consistenza 6,00 mq, rendita Euro 14,87.

## FATTORI CHE INFLUENZANO IL VALORE DELLA STIMA

### GRADO DI APPETIBILITÀ

I fattori positivi di cui si tiene conto nella presente relazione di stima sono :

- ingresso indipendente da vialetto interno al complesso immobiliare;
- zona tranquilla;
- traffico veicolare dei soli residenti;
- parcheggi pubblici sufficienti;
- vicinanza dei mezzi pubblici (metropolitana – bus);

Quanto al grado di appetibilità delle unità immobiliari, non essendovi particolari caratteristiche negative riscontrate, non sembra essere circoscritta al mercato locale ma può estendersi a tutto il territorio nazionale;

### CRITERI DI STIMA

#### STIMA CON IL METODO SINTETICO - COMPARATIVO - INDAGINI DI MERCATO

Per applicare il metodo sintetico-comparativo si deve far riferimento ad immobili simili e comunque al mercato immobiliare della zona; per risalire al più probabile valore di mercato del compendio, occorre fare un' indagine di mercato relativa ai prezzi di vendita di immobili simili per ubicazione e tipologia, per poi verificare l'attendibilità degli stessi attraverso i maggiori listini immobiliari ufficiali.

Le indagini effettuate fanno riferimento ai seguenti due tipi di fonti:

- le fonti dirette, rappresentate dai valori ricavati tramite ricerca di offerte di immobili simili riportate su portali internet del settore;
- le fonti indirette, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione residenziale riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate.

La ricerca dei valori di compravendita è stata condotta attraverso noti portali fruibili via internet e si è orientata per la determinazione del prezzo medio di mercato di immobili:

1. sul sito [www.realcasaneetwork.it](http://www.realcasaneetwork.it) si riporta: *“in complesso residenziale e signorile proponiamo ampio due locali di recente costruzione così composto: ingresso su di un ampio soggiorno con cucina semi abitabile e doppia uscita sul terrazzo di circa 15 mq, un ampio disimpegno realizzato con controsoffittatura in cartongesso per dare spazio ai faretti conduce prima al bagno finestrato con velux elettrico, rivestimenti completamente in bisazza, sanitari sospesi e vasca/doccia idromassaggio della Jacuzzi e successivamente alla camera matrimoniale”* circa 80,00 mq - Prezzo 240.000,00 € [3.000,00 €/mq];
2. sul sito [www.casa.it](http://www.casa.it) si riporta: *“in complesso residenziale e signorile proponiamo ampio due locali di recente costruzione così composto: ingresso su ampio soggiorno con cucina semi abitabile*

e doppia uscita sul patio esterno di circa 15 mq con giardino di proprietà di circa 80 mq, disimpegno che conduce prima al bagno finestrato con vasca idromassaggio, sanitari sospesi e successivamente alla camera matrimoniale; all'interno del soggiorno è stato creato una parete di appoggio alla cucina per renderla quasi del tutto chiusa rispetto alla zona giorno quindi la soluzione si presta nell'eventualità ad essere adibita come nasceva originariamente ovvero in Open Space; pavimentazione interamente in Gres porcellanato, aria condizionata predisposta nei diversi locali così come troviamo la predisposizione per l'impianto di allarme volumetrico-interno e perimetrale, serramenti rivestiti in legno con doppi vetri che garantiscono la tenuta termica, grate anti-intrusione su tutte le finestre e porte finestre, zanzariere su tutti gli infissi e per finire completa la soluzione un'ampia cantina - circa 80,00 mq - Prezzo 190.000,00 € [2.375,00 €/mq];

3. Sul sito [www.immobiliare.it/](http://www.immobiliare.it/) si riporta: *TRE TORRI - ASSUNTA. Residenza Le Colonne, in classe energetica B. Appartamento 3 locali composto da: Soggiorno, balcone, cucina abitabile, disimpegno notte, bagno con vasca, bagno con doccia, 2 camere ampie, balcone e cantina. Parquet zona notte, impianto antifurto, zanzariere* - circa 119,00 mq - Prezzo 349.000,00 € [2.932,00 €/mq];

Per confrontare le suindicate offerte di vendita con il probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto di stima occorre omogeneizzare tali offerte, analizzando le effettive caratteristiche intrinseche (epoca di costruzione, consistenza metrica, etc.) ed estrinseche (facilità di collegamenti viari e ferroviari, presenza di servizi pubblici, etc) degli immobili presi a riferimento. Considerata la omogeneità delle offerte rilevate ne scaturisce che facendo una media matematica dei prezzi di vendita unitari degli immobili sopra elencati, si trova un probabile valore unitario di mercato applicabile:

$$(3.000,00 + 2.375,00 + 2932,00) / 3 = 2.769,00 \text{ €/mq}$$

Per verificare la congruità di tale valore, si fa un confronto con i valori riportati dai più noti Listini Immobiliari ufficiali di riferimento. Il valore sopra ricavato non si discosta di molto dai prezzi rilevati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Cernusco S/N, che in riferimento alla zona "Centrale" primo semestre 2012, riporta il seguente campo di oscillazione di valori unitari:

<i>Tipologia</i>		<i>Valori Mercato €/mq</i>
<i>Abitazioni Civili - normale</i>	min	1.900,00
	max	2.650,00
<i>Abitazioni Civili - ottimo</i>	min	2.650,00
	max	3.300,00

Inoltre si prende a riferimento il listino OSMI della Borsa Immobiliare di Milano n. 41 che per la medesima zona di cui sopra con riferimento al 1° semestre 2012 riporta il seguente campo di oscillazione di valori unitari con l' avvertenza che i prezzi indicati, espressi in euro, sono riferiti alle quotazioni di mercato. Possono essere incrementati o diminuiti fino al 30% in relazione al particolare stato di diritto, di conservazione, alla qualità e all' ubicazione dell'immobile:

Tipologia		Valori Mercato €/mq
Appartamenti nuovi	min	3.000,00
	max	3.600,00

Ciò posto e al fine di avere un valore di mercato che tenga conto delle quotazioni sopra esposte, si determina la media dei prezzi rilevati dai bollettini ufficiali:

$$(1.900,00 + 2.650,00 + 2.650,00 + 3.300,00 + 3.000,00 + 3.600,00) / 6 = 2.850,00 \text{ €/mq}$$

Considerata la tipologia e l'ubicazione dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, si ritiene congruo un incremento del 15 % del valore sopra determinano e pertanto si ha:

$$2.850,00 \times 1,15 = 3.277,50 \text{ €/mq.}$$

Detto valore lo si relazione con il valore medio di vendita rilevato dalle offerte e così facendo si ha il più probabile valore di mercato al metro quadrato:  $(2.769,00 \text{ €/mq} + 3.277,50 \text{ €/mq}) / 2 = 3.023,00 \text{ €/mq}$  arrotondato a **3.000,00 €/mq.**

In relazione alla consistenza dell'immobile calcolata secondo le modalità e gli usi tecnici nella compravendita degli appartamenti in condominio si ha:

Descrizione Slpv	mq	Coefficiente di ragguaglio	Slpv	Prezzo a mq	Valore immobile
Appartamento	67,89	1,00	67,89		
Cantina	6,29	0,30	1,89		
Balconi	9,90	0,67	6,63		
TOTALE			76,41		
Altro: 5% parti comuni			3,82		
Totale SLPV arrotondata			80,20	3.000,00 €	240.600,00 €

## CONCLUSIONI

L'unità immobiliare – **appartamento 54** - sita in via San Francesco, 13/C – Cernusco Sul Naviglio oggetto della presente relazione di stima, in regime di libero mercato, nelle attuali condizioni di conservazione, con i dovuti arrotondamenti, ha un valore di **240.600,00 €**

**Euro** (Duecentoquarantamilaseicento/00 euro).

**PRATICA TRATTATA DA:**

Arch. *G. Vitagliano*

**IL RESPONSABILE P.O.  
SETTORE URBANISTICA E CATASTO**

Arch. *F. Zurlo*



**IL DIRETTORE DELL'AREA TECNICA**

Arch. *Marco Acquati*

01 MAR. 2013