

COMUNE DI ABBIATEGRASSO
IMMOBILE SITO IN VIA C. COLOMBO ANGOLO VIA F. GIRAMO
Foglio 22, Particella 670, Subalterni dal 722 al 756

PERIZIA DI STIMA

* * * * *

INDICE

1. INCARICO PROFESSIONALE
2. FINALITA' E OGGETTO DELLA PERIZIA
3. DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE ESISTENTE
4. TITOLARITA' DELL'AREA
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
6. VINCOLI, SERVITU' E GRAVAMI
7. CONSISTENZA
8. QUADRO NORMATIVO VIGENTE E APPLICAZIONE DI NORME COGENTI
9. INQUADRAMENTO URBANISTICO
10. CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ
11. TITOLI EDILIZI
12. CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA
13. PROCEDIMENTO DI STIMA
14. CONTEGGI
15. CONCLUSIONI

ALLEGATI

1 - INCARICO PROFESSIONALE

La redazione della perizia di stima è predisposta dallo scrivente architetto Roberto Sanvito – c.f. SNV RRT 50C21 F704A, con studio professionale in 20854 Vedano al Lambro MB e iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Monza e della Brianza al n. 3192 – a fronte dell'incarico affidatogli dal Comune di Abbiategrasso con Determinazione del Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Gestione Patrimonio n. 1064 in data 7 novembre 2023.

2 – FINALITA' E OGGETTO DELLA PERIZIA

La perizia rientra all'interno delle procedure previste dal Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari promosso dal Comune di cui al Documento Unico di Programmazione 2023/2025.

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato di una porzione interrata del complesso condominiale in oggetto adibita ad autorimessa.

Le verifiche effettuate si basano su controlli di tipo visivo e descrivono l'area esistente nello stato di manutenzione come visto durante i sopralluoghi eseguiti.

Non sono stati effettuati sondaggi, campionature né altre prove di natura invasiva.

I dati emersi dai sopralluoghi e riportati nella presente relazione sono pertanto ricavati unicamente dall'osservazione dello stato di fatto.

ALLEGATI

<i>Scheda dal Piano delle alienazioni e valorizzazioni</i>	<i>A</i>
--	----------

3 – DESCRIZIONE DELLA SITUAZIONE ESISTENTE

La zona si trova al confine orientale del centro di antica formazione di Abbiategrasso, dal quale è separato dalla linea ferroviaria Milano – Mortara, e contiene numerosi interventi di progressiva estensione dell'abitato anche attraverso interventi di riqualificazione urbana.

Nel caso in esame occorre risalire all'iniziativa regionale a cavallo degli anni '90 – la cosiddetta “Legge Verga” – con la quale il precedente insediamento produttivo della Riseria Moscatelli è stato oggetto di un rilevante intervento edilizio con la realizzazione dell'attuale complesso condominiale denominato “Residenza Colombo”.

Lo strumento attuativo che ha consentito la trasformazione è stato il Piano di Recupero adottato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 348 in data 27 novembre 1986, successivamente approvato dal Consiglio della Regione Lombardia in data 24 novembre 1987 con propria deliberazione n. 4/26175.

Ed è all'interno di tale complesso immobiliare che si trova l'autorimessa oggetto della presente stima.

Si tratta di un volume completamente interrato al quale si accede dalla via C. Colombo attraverso uno scivolo a cielo aperto che consente il transito contemporaneo di due vetture ed un percorso a scalini per pedoni protetto da un cordolo.

Il cancello di ingresso è in lamiera a disegno semplice ad unica anta di apertura.

Il piano interrato vero e proprio è costituito da un corsello che disimpegna due distinti ambiti per la sosta dei veicoli: quello rivolto verso la via pubblica presenta la suddivisione degli stalli con partizioni murarie mentre quello rivolto verso il piano interrato del condominio presenta solo i setti iniziali delle pilastrature.

La pavimentazione è in battuta di cemento; lungo la mezzeria del corsello corre una sottile canalina con la funzione di raccogliere l'acqua piovana che proviene dalle aperture – protette da grigliati – ricavate nel solaio soprastante.

Le superficie murarie verticali sono per la maggior parte in c.a. a vista e, solo in parti ridotte, in blocchi di cemento stilati a vista: il loro stato di conservazione è discreto.

Due situazioni di criticità sono rilevabili sull'intradosso del solaio di copertura a causa, con ogni probabilità, di fenomeni di infiltrazioni di acque meteoriche provenienti dalla quota strada.

Dal punto di vista impiantistico l'autorimessa è dotata di impianto di illuminazione – visibile da alcuni tratti di canalizzazioni e di corpi illuminanti ancorate alle pareti ed ai soffitti – e dell'impianto di prevenzione incendi, costituito da cassette idonee per ospitare idranti ed estintori, entrambi assenti.

Lo stato di conservazione dei due impianti è pessimo ed il loro ripristino deve comportarne il completo rifacimento.

ALLEGATI

<i>Aerofotografia</i>	<i>B</i>
<i>Documentazione fotografica</i>	<i>C</i>
<i>Cartografia: pianta dell'autorimessa</i>	<i>D</i>

4 - TITOLARITÀ DELL'AREA

L'area è stata oggetto di cessione gratuita da parte di una società immobiliare a favore del Comune con atto in data 31 ottobre 1989 Repertorio n. 26.532 rogato dal notaio Domenico De Stefano in Abbiategrasso e dalla successiva prima integrazione con atto in data 2 agosto 1991 n. 91991 rogato dal notaio Silvio Di Pietro in Milano.

La cessione è avvenuta all'interno dell'attuazione di un Piano Integrato di Recupero agli inizi degli scorsi anni Novanta.

Dall'esame della documentazione agli atti del Comune si evince che il fabbricato destinato a parcheggi ad uso pubblico è stato ceduto al Comune di Abbiategrasso dalla società SOTEMA Società Generale di Costruzioni s.r.l. in data 9 luglio 1998.

Dalla nota della citata società emerge altresì che non sussiste ripartizione millesimale del bene ceduto al Comune in quanto non facente parte del confinante Condominio “Residenza Colombo”.

ALLEGATI

<i>Atto notarile 31 ottobre 1989</i>	<i>E</i>	
<i>Atto notarile 2 agosto 1991</i>	<i>F</i>	<i>F</i>

5 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L’immobile è così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Abbiategrasso al Foglio 22, Particella 670 con la seguente serie di subalterni:

<i>subalterno</i>	<i>categoria</i>	<i>classe</i>	<i>consistenza</i>	<i>sup catastale</i>	<i>rendita</i>
722	C/6	3	mq 22	mq 23	€ 74,99
723	C/6	3	mq 25	mq 26	€ 85,22
724	C/6	3	mq 20	mq 21	€ 68,17
725	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
726	C/6	3	mq 16	mq 16	€ 54,54
727	C/6	3	mq 14	mq 14	€ 47,72
728	C/6	3	mq 14	mq 14	€ 47,72
729	C/6	3	mq 14	mq 14	€ 47,72
730	C/6	3	mq 14	mq 14	€ 47,72
731	C/6	3	mq 14	mq 14	€ 47,72
732	C/6	3	mq 14	mq 14	€ 47,72
733	C/6	3	mq 16	mq 16	€ 54,54
734	C/6	3	mq 24	mq 25	€ 81,81
735	C/6	3	mq 29	mq 30	€ 98,85
736	C/6	3	mq 45	mq 46	€ 153,39
737	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
738	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
739	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
740	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
741	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
742	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
743	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
744	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
745	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
746	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
747	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
748	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
749	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
750	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
751	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
752	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
753	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
754	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72
755	C/6	3	mq 14	mq 15	€ 47,72

756	C/6	3	mq 28	mq 29	€ 95,44
-----	-----	---	-------	-------	---------

ALLEGATI

<i>estratto elaborato planimetrico catastale</i>	<i>G</i>
<i>visura catastale</i>	<i>H</i>

6 - VINCOLI, SERVITU' E GRAVAMI

Dalla documentazione agli atti del Comune emerge che il Certificato di Prevenzione Incendi, rilasciato dal Comando VVF di Milano in data 7 febbraio 2001, prevede la presenza di una porta di collegamento tra l'autorimessa privata del Condominio Colombo e quella in esame di proprietà comunale, definita come "parcheggio pubblico".

Tale collegamento è considerato una via di fuga dall'autorimessa condominiale verso l'esterno attraverso, appunto, il parcheggio comunale.

La prescrizione specifica che tale porta non è apribile dal parcheggio pubblico verso l'autorimessa privata.

7 - CONSISTENZA

La superficie lorda di pavimento dell'autorimessa, comprensiva degli stalli, del corsello, dello scivolo e degli altri ambiti di servizio, è pari a mq 1220,00 così come risultante dalle misurazioni effettuate sugli elaborati grafici messi a disposizione dal Comune allo scrivente professionista.

5

8 - QUADRO NORMATIVO VIGENTE E APPLICAZIONE DI NORME COGENTI

Non si è in presenza di ordinanze e norme che impongano eventuali interventi e opere particolari sull'immobile in questione.

9 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sul territorio comunale vige il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

L'area sulla quale sorge l'immobile è così articolata:

- Piano delle Regole: il complesso condominiale vero e proprio è inserito all'interno del "tessuto residenziale multifunzionale" mentre l'area tra lo stesso e la viabilità pubblica a "Parcheggi urbani"
- Piano dei Servizi: l'area a parcheggi urbani è classificata come "Parcheggi pubblici".

ALLEGATI

<i>P.G.T.- Piano dei Servizi: stralcio cartografico</i>	<i>I</i>
<i>P.G.T.- Piano delle Regole: stralcio cartografico</i>	<i>L</i>

10 - CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

L'esecuzione dell'intervento rientra negli obblighi, a carico dell'operatore, previsti nelle convenzioni citate in precedenza.

In particolare è prevista la sua cessione in proprietà al Comune – unitamente alle aree per l'allargamento stradale ed i parcheggi fuori terra lungo via F. Giramo – dopo l'esito favorevole del relativo collaudo tecnico amministrativo.

Tale documento – unitamente ai verbali delle visite e della relazione – è stato predisposto, su incarico dal Comune di Abbiategrasso, dall'ing. Agostino Indovina di Milano in data 22 dicembre 2000 e successivamente oggetto di approvazione amministrativa con Determinazione dirigenziale del Settore IV Gestione del Territorio n. 7 in data 2 febbraio 2001.

L'intervento ha comportato altresì l'emissione del certificato di collaudo strutturale in data 2 febbraio 1999 da parte dell'architetto Luisa Pellicciotta di Milano su incarico del Comune. Il certificato è stato depositato in Regione Lombardia in data 1° marzo 1999.

In data 18 settembre 2000 è stata depositata presso il Comando dei VVF di Milano la Dichiarazione di Inizio Attività da parte della società SOTEMA s.r.l. per l'attività n. 92 "Autorimesse private con più di 9 autoveicoli" del decreto ministeriale 16 febbraio 1982.

In data 7 febbraio 2001 il Comando VVF di Milano rilascia il Certificato di Prevenzione Incendi per l'attività citata con validità dal 27 ottobre 2000 al 27 ottobre 2006: non sono stati reperiti agli atti del Comune successivi rinnovi o modificazioni.

Sempre in merito alla prevenzione degli incendi si prende atto della dichiarazione della società SOTEMA s.r.l. in data 24 novembre 2000 con la quale si precisa che l'impianto antincendio e la rete degli idranti installati nel fabbricato "Residenza Colombo" – all'interno del quale rientra anche la porzione di autorimessa oggetto di stima – coprono e sono al servizio dell'intero edificio condominiale.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità relative all'impianto elettrico presente nell'autorimessa: il suo attuale stato di conservazione ne preclude l'utilizzo in quanto non più rispondente alla normativa vigente in materia.

ALLEGATI

<i>Certificato di collaudo delle strutture del 2 febbraio 1999</i>	<i>M</i>
<i>Certificato di collaudo tecnico del 22 dicembre 2000</i>	<i>N</i>
<i>Determinazione dirigenziale n. 7 del 2 febbraio 2001</i>	<i>O</i>
<i>D.I.A. del 18 settembre 2000</i>	<i>P</i>
<i>C.P.I. del 7 febbraio 2001</i>	<i>Q</i>
<i>Dichiarazione SOTEMA s.r.l. del 24 novembre 2000</i>	<i>R</i>

11 – TITOLI EDILIZI

Dall'esame della documentazione depositata presso l'archivio comunale il complesso immobiliare è stato realizzato a seguito del rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- concessione edilizia protocollo n. 14228/90 (pratica n. 225/90) rilasciata in data 12 settembre 1991
- concessione edilizia 95/9811 (pratica n. 95/70) rilasciata in data 21 marzo 1993
- concessione edilizia 21458 (pratica n. 95/70) rilasciata in data 12 agosto 1998

ALLEGATI

Concessione edilizia prot.n.14228/90	S
Concessione edilizia prot. 95/9811	T

12 - CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto al fine di una successiva alienazione così come previsto dal relativo Piano approvato dall'Amministrazione comunale.

La stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie di estimo applicabili nel nostro caso al fine di rispondere più opportunamente all'incarico affidato.

Per la determinazione del valore di mercato la dottrina estimale indica due differenti procedimenti, entrambi con il fondamento logico della comparazione:

- il metodo diretto basato sulla comparazione e sviluppato attraverso procedimenti sintetici;
- il metodo indiretto sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato solitamente in assenza di una o più condizioni necessarie per il ricorso al metodo diretto.

Nel caso in esame si è ritenuto di applicare il metodo indiretto che porta alla determinazione del valore di mercato attraverso un'analisi dei fattori che concorrono alla produzione del bene immobiliare.

Si è cioè proceduto alla valutazione del bene mediante il "**procedimento del costo di ricostruzione deprezzato**", che condeterminando il costo di costruzione di un immobile nuovo di pari utilità realizzato con tecnologie attuali e successivamente deprezzato per tenere conto della sua vetustà e del livello dell'attuale degrado.

13 - PROCEDIMENTO DI STIMA

Il costo di ricostruzione deprezzato **Crd** è rappresentato dalla seguente formula:

$$\mathbf{Crd = Ca + Crn - D}$$

dove:

- **Ca** è il costo attuale di acquisto dell'area;
- **Crn** si riferisce a tutti i costi attuali necessari alla ricostruzione a nuovo del manufatto edilizio e delle sue pertinenze ed è la somma delle voci relative ai COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI (**C dir**) e ai COSTI INDIRETTI (**C ind**) così suddivisi:
 - **C dir** COSTI DI COSTRUZIONE DIRETTI
 - C sc** - costo di costruzione dell'edificio
 - **C ind** COSTI DI COSTRUZIONE INDIRETTI
 - OOU pr/sec** oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
 - C cos** costo di costruzione (ex lege Bucalossi)
 - OO prof** oneri professionali
 - S gen** spese generali
- **D** è la somma dei coefficienti di deprezzamento del bene stesso.

Esaminiamo quindi tutte le voci elencate.

Ca - COSTO DI ACQUISTO DELL'AREA

L'area si valuta ordinariamente in funzione dell'appetibilità commerciale derivata dalle condizioni del territorio, dalle infrastrutture esistenti e dalla caratterizzazione prevalente della zona nonché dalla destinazione prevista dallo strumento urbanistico vigente.

Per l'attribuzione del più probabile valore dell'area si è optato per l'utilizzo del "valore di incidenza" del sedime.

Considerata la localizzazione a margine del centro si è utilizzata la percentuale del 10% sul valore medio O.M.I. (1° semestre 2023) di una autorimessa nella semiperiferia comunale successivamente abbattuta del 20% per la localizzazione completamente interrata.

Pertanto il costo di acquisto unitario del terreno nello stato attuale è di €/mq 80,00, per un importo totale di € 96.000,00.

C rn - COSTO DI RICOSTRUZIONE DELL'EDIFICIO

C sc - COSTO DI COSTRUZIONE DELL'EDIFICIO

Dai prezziari delle opere edili correnti e dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" edita dal Collegio Ingegneri ed Architetti di Milano, 2019, edizioni DEI si è ricavato un riferimento molto rispondente al complesso condominiale all'interno del quale si trova la autorimessa in esame.

La previsione di costo per la realizzazione di un singolo box nell'ipotetico edificio residenziale pluripiano con parcheggio interrato è di € 14.909,00, che, rivalutato dal 2019 quale data della pubblicazione, ad oggi lievita ad € 18.200,00.

Il costo di costruzione dell'autorimessa è pertanto di € 637.000,00, prodotto tra il numero di box (35) per il costo unitario sopra definito di me/ca 18.200,00.

ALLEGATI

estratto Prezzi e Tipologie Edilizie - 2019	U
---	---

OOU pr/sec - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Non viene preso in considerazione il valore derivante dal conteggio secondo la tabella degli oneri vigente dal 2021 al 2023, come previsto dalla deliberazione consiliare n. 44 del 30 aprile 2021, – in quanto si tratta di un volume completamente interrato.

C cos - COSTO DI COSTRUZIONE EX LEGE 10/1977 (legge Bucalossi)

Questa voce non viene considerata a fronte della esenzione dal pagamento del contributo prevista all'articolo 69 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

9

OO fisc – ONERI FISCALI

Si tratta degli oneri che l'operatore deve accollarsi per sostenere finanziariamente l'operazione immobiliare.

Abbiamo ipotizzato l'accesso a fonti di finanziamento esterne a quelle dell'operatore limitatamente al 40% dei costi da sostenere applicando una percentuale pari al 6,00% che rappresenta la media tra il 5,00% ed il 7,00%, analoga agli interessi che attualmente vengono richiesti dagli enti finanziatori di interventi immobiliari.

L'importo per tale voce ammonta ad € 15.288,00.

OO prof - ONERI PROFESSIONALI

Vengono presi in considerazione gli oneri professionali collegati alle varie fasi di attuazione dell'intervento edificatorio così articolati:

- progettazione esecutiva edilizia, strutturale ed impiantistica;

- espletamento di tutte le procedure per l'ottenimento del titolo edilizio presso gli enti di competenza, compresi, per esempio, il deposito e collaudo del progetto strutturale antisismico, la verifica in ambito acustico, ecc.;
- direzione, contabilizzazione e collaudo dei lavori;
- acquisizione, a fine lavori, delle dichiarazioni e certificazioni di conformità, ecc.;
- adempimenti in materia di sicurezza sui cantieri in fase di progettazione e di esecuzione;
- accatastamento delle unità immobiliari;
- ogni altro adempimento di natura professionale richiesto.

Il Decreto legge 24 gennaio 2012, n.1 convertito in Legge 24 marzo 2012, n.27 (liberalizzazioni) ha abrogato le tariffe professionali.

Si ritiene congruo adottare la percentuale del 4,50% (media tra il 4,00% e il 5,00%) sul costo totale di costruzione dell'edificio quale incidenza delle prestazioni maggiormente richieste dalla tipologia strutturale dell'intervento.

Pertanto l'importo per tale competenza ammonta ad € 28.665,00.

S gen - SPESE GENERALI

Si tratta di tutte le spese a carico dell'operatore emergenti sia nella fase preventiva alla edificazione vera e propria e sia in quella successiva.

Si assume l'incidenza percentuale – corrente per le caratteristiche dell'intervento edilizio previsto – del 2,00% sul costo totale di costruzione diretto dell'edificio.

Pertanto l'importo per tale voce è di € 12.740,00.

L'importo totale relativo al Crn Costo di ricostruzione ammonta ad € 693.693,00.

D - DEPREZZAMENTO DEL BENE

Definito il costo complessivo al nuovo dell'autorimessa si procede alla determinazione dei coefficienti di deprezzamento da applicare al valore ricavato.

Nel corso della sua vita ogni immobile, infatti, subisce una perdita di valore economico che rappresenta la differenza tra il valore di mercato quando è nuovo ed il valore economico dello stesso bene in un momento successivo della sua vita utile.

Di conseguenza nel procedimento utilizzato del costo di riproduzione deprezzato, una volta individuato il valore dell'immobile come costo di riproduzione a nuovo, occorre considerare

l'eventuale detrazione da apportare a tale valore al fine di tenere conto delle condizioni in cui esso si trova, diverse da quelle ottimali proprie di un edificio appena realizzato.

Il calcolo del deprezzamento tiene conto, di norma, dei seguenti fattori:

- il deterioramento fisico causato dal deperimento degli elementi compositivi del manufatto (strutture, impianti e finiture) prodotto dall'uso o dal mancato uso e dal trascorrere del tempo;
- l'obsolescenza funzionale dovuta alla incapacità del manufatto di assolvere le proprie funzioni in modo efficace ed efficiente;
- l'obsolescenza economica dovuta a condizioni esterne sfavorevoli legate alla localizzazione del bene ed alle condizioni di mercato al momento della stima.

Alla luce della situazione esaminata riteniamo che sussistano – per la situazione in esame – i seguenti quattro aspetti rientranti nelle categorie riportate:

1° - degrado fisico delle componenti superficiali

Lo stato attuale di conservazione dell'autorimessa è caratterizzata da un degrado interessante le sue componenti superficiali, causato dal suo mancato utilizzo a partire, con ogni probabilità, dall'anno 2000 allorquando è stato rilasciato il collaudo tecnico della infrastruttura.

La documentazione fotografica allegata mostra due situazioni di degrado sulla superficie dell'intradosso del solaio di copertura dove evidenti infiltrazioni di acqua piovana dall'area esterna hanno provocato l'ammaloramento del calcestruzzo e dei ferri di armatura.

La rimozione della situazione di criticità descritta comporta, in linea di massima, le seguenti fasi operative:

- indagine preventiva sul soprassuolo al fine di individuare i punti delle infiltrazioni, anche se spesso non sussiste la coincidenza tra intradosso ed estradosso della porzione di soletta interessata al degrado;
- rifacimento della impermeabilizzazione e ripristino dell'attuale assetto dei camminamenti pedonali e delle aree a verde;
- trattamento della superficie sull'intradosso attraverso il ripristino del calcestruzzo previa rimozione di quello ammalorato e trattamento con passivazione dei ferri di armatura interessati.

L'esecuzione degli interventi elencati è a carico del Comune a fronte di quanto previsto all'articolo 3.5.7 della integrazione in data 2 agosto 1993 della convenzione originaria

stipulata in data 31 ottobre 1989 – per la quale si rinvia ad un precedente capitolo – il quale recita che:

“Il Comune assume a propria cura e spese la manutenzione ordinaria e straordinaria del soprassuolo e di tutte le aree pubbliche di cui ai punti 3.5 e 3.5.1 della convenzione e di quella integrativa.

Si assume inoltre la manutenzione ordinaria e straordinaria della soletta di copertura del parcheggio pubblico, ...”.

Non è quindi previsto alcun onere per deprezzamento imputabile alla situazione descritta.

Riteniamo comunque opportuno applicare una percentuale di deprezzamento generale dell’immobile connessa alla vetustà temporale dello stesso realizzato ai primi degli anni 90. Per la sua definizione si è fatto riferimento alla Tabella 8.2 dell’Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.) del 1966.

Considerata la durata teorica dell’immobile in 100 anni e la sua avvenuta edificazione ai primi anni novanta scorsi il coefficiente di deprezzamento ricavato dalla tabella è pari al 14,99%, riferito a 30 anni di esistenza dell’edificio.

L’importo rappresentato dal coefficiente di vetustà ricavato è pari ad € 103.984,58.

12

2° - degrado fisico delle componenti impiantistiche

IMPIANTO ELETTRICO E DI ILLUMINAZIONE

Dell’impianto sono visibili le canalizzazioni esterne ed i corpi illuminanti non funzionanti.

Il ripristino dell’impianto secondo le regole dell’arte comporterà il rifacimento delle canalizzazioni – sempre a vista ancorati alle superficie murarie – la posa di nuovi corpi illuminanti (anche quelli di emergenza) lungo lo scivolo, il corsello ed ognuno dei singoli box, la installazione di prese, interruttori magnetotermici, un nuovo quadro elettrico generale con funzionamento autonomo rispetto a quello del condominio attiguo ed altri interventi complementari.

Riteniamo che il costo per tale intervento incida per circa €/mq 20,00 per un costo presunto quindi, calcolato sulla superficie netta di mq 1.200,00, di € **24.000,00 circa**.

IMPIANTO ANTINCENDIO

Nell’autorimessa sono presenti solo le cassette a muro predisposte per ospitare le manichette e gli estintori.

Ad una verifica empirica eseguita su un attacco idrico a muro si conferma la presenza di acqua all’interno della rete antincendio.

Anche le porte di collegamento con l'autorimessa del parcheggio attiguo condominiale hanno esternamente le adeguate caratteristiche di resistenza al fuoco.

Come riferito in precedenza il C.P.I. è stato rilasciato in data 13 febbraio 2001 ma dopo tale data non sono stati reperiti, agli atti del Comune, i progressivi rinnovi e le dichiarazioni/certificazioni sulla permanenza delle condizioni in materia di prevenzione incendi previste dalla specifica normativa.

Pertanto, a livello prudenziale, riteniamo di prevedere l'esecuzione di una serie di adempimenti operativi finalizzati a ripristinare le condizioni dell'impianto al momento del rilascio del citato C.P.I. nel 2001 quali:

- fornitura in opera di nuove cassette a parete complete di lancia, rubinetto e idrante DN 45, tubazione mm 45 e lastra trasparente di protezione;
- prova di pressione nella rete secondo il disciplinare specifico;
- fornitura in opera di nuove cassette con i relativi estintori con peso kg/cad 4,5;
- verifica del corretto funzionamento di apertura/chiusura delle porte REI esistenti;
- verifica dell'attivazione e funzionamento dell'impianto di illuminazione di emergenza;
- rilascio delle dichiarazioni/certificazioni sugli adempimenti eseguiti.

L'importo per tali adempimenti è stimato – sulla base dell'esperienza del professionista incaricato – in € 7.500,00, i quali riguardano esclusivamente la porzione di interrato in esame ed escludono eventuali correlazioni con l'impianto di prevenzione incendi condominiale.

Il totale degli interventi sui due impianti ammonta ad € 60.000,00.

3° obsolescenza funzionale per mancato completamento dell'assetto distributivo interno

Il procedimento di ricostruzione deprezzato – utilizzato per la stima in corso – prevede di determinare il costo di costruzione di una nuova autorimessa ed i parametri sin ora utilizzati rispondono a tale obiettivo.

Il confronto tra la nuova autorimessa con quelle attuale fa emergere le seguenti carenze:

1. assenza delle partizioni murarie divisorie per i box lungo il lato confinante con l'autorimessa condominiale;
2. assenza delle serrande di chiusura per tutti i box.

Il completamento delle finiture elencate comporta i seguenti interventi per i quali è stata eseguita una stima di costo, di massima ma attendibile, sulla base del Prezziario Opere Edili della Regione Lombardia edizione 2023:

1. realizzazione in opera di setti separatori con blocchi cavi in cls con stilatura a vista su entrambi i paramenti;
2. la installazione di porte basculanti su ogni box;
3. l'assistenza muraria al rifacimento dell'impianto elettrico;
4. la pulizia generale dell'ambito, la tinteggiatura eventuale di porzioni di superficie murarie, la tinteggiatura del cancello su strada con la eventuale elettrificazione di apertura e altri interventi di difficile identificazione in questo momento ma ipotizzabili in fase di esecuzione degli interventi.

Il totale degli interventi ammonta ad € 60.000,00.

Tabella 8.2 dell'U.E.E.C. del 1966.	V
Computo metrico interventi mancanti	Z

4° obsolescenza economica dovuta a condizioni esterne sfavorevoli

È l'ultimo ma non certo irrilevante coefficiente di deprezzamento applicato e si riferisce al particolare momento congiunturale dell'attività di compravendita immobiliare.

Dalla lettura dei rapporti sui principali portali del settore immobiliare emerge che l'andamento di tale mercato nell'Abbiatense Magentino – rispetto alla più estesa Città Metropolitana di Milano – registra almeno dal 2021 una flessione nel numero di transazioni. A tale aspetto si aggiunge la politica degli istituti finanziari erogatori di mutui immobiliari che dall'inizio del 2023 hanno progressivamente lievitato i costi per i richiedenti prestiti finalizzati all'acquisto delle unità immobiliari.

Merita, inoltre, un approfondimento sulla particolare localizzazione del bene in esame: l'ambito di contorno al complesso condominiale è stato urbanizzato a partire dagli ultimi decenni del secolo scorso e gli insediamenti residenziali soddisfano ampiamente la necessità di posti auto privati. Analoga considerazione vale per le aree a parcheggio all'interno della viabilità locale.

Non si registra quindi – a parere dello scrivente – un attuale interessamento immobiliare per la specifica tipologia in esame.

Riteniamo pertanto che la messa sul mercato immobiliare dell'autorimessa – sia con modalità frazionata e sia in blocco – potrebbe incontrare difficoltà di ordine temporale e, soprattutto, economico nella vendita.

Un'alternativa è rappresentata dalle opportunità che potrebbero emergere qualora l'attuale scenario della stazione ferroviaria fosse interessato da un intervento di rinnovamento.

Il potenziamento delle relative linee con l'aumento della frequenza di passaggio dei treni ed un nuovo accesso alla stazione anche dalla via F. Giramo costituirebbero una valida opportunità per l'autorimessa in esame: il suo utilizzo come parcheggio a rotazione al servizio degli utenti dei treni oppure la compresenza con box privati rappresenterebbe un interessante investimento economico per un operatore.

Per l'insieme di tali motivazioni riteniamo di considerare un ulteriore coefficiente di deprezzamento pari al 20,00% sul costo di trasformazione, pari ad e 157.938,60.

Il valore D di deprezzamento complessivo delle quattro argomentazioni riportate è pari, quindi, ad € 353.423,18.

14 – CONTEGGI

I conteggi che hanno consentito di pervenire al valore di mercato richiesto sono contenuti nel prospetto di calcolo seguente.

DATI DELLA SITUAZIONE ESISTENTE			
<i>n</i>	<i>oggetto</i>	<i>u.m.</i>	<i>dato/valore</i>
	Superficie lorda di pavimento esistente	mq	1 200,00
	box interrati	n	35,00

15

Ca COSTO DELL'AREA

Ca Costo dell'area	€/mq	80,00 €
COSTO DELL'AREA		96 000,00 €

Crn COSTO DI RICOSTRUZIONE - DATI PARAMETRICI

Csc - Costo di costruzione autorimessa interrata	€/box	18 200,00 €
Oofisc - Oneri fiscali	%	6,00%
Ooprof - Oneri professionali	%	4,50%
Sgen - Spese generali	%	2,00%

Crn COSTO DI RICOSTRUZIONE

Csc - Costo di costruzione autorimessa interrata	637 000,00 €
Oofisc - Oneri fiscali	15 288,00 €
Ooprof - Oneri professionali	28 665,00 €
Sgen - Spese generali	12 740,00 €
TOTALE COSTO DI TRASFORMAZIONE	693 693,00 €

D DEPREZZAMENTO

coefficiente di vetustà	14,99%	103 984,58 €
-------------------------	--------	--------------

degrado fisico - adeguamento impiantistico		31 500,00 €
obsolescenza funzionale - opere mancanti		60 000,00 €
coefficiente da congiuntura immobiliare	20,00%	157 938,60 €
TOTALE DEPREZZAMENTO		353 423,18 €
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA		
Costo dell'area	Ca	96 000,00 €
Costo di ricostruzione	Crn	693 693,00 €
Deprezzamento		353 423,18 €
VALORE DELL'AREA	Va	436 269,82 €

15 – CONCLUSIONI

Alla luce delle elaborazioni condotte e richiamata la formula $Crd = Ca + Crn - D$, dove

Crd è il costo di ricostruzione deprezzato,

Ca è il costo attuale di acquisto dell'area

Crn si riferisce a tutti i costi attuali necessari alla ricostruzione a nuovo

D è la somma dei coefficienti di deprezzamento

lo scrivente professionista incaricato ritiene che il più probabile valore di mercato dell'autorimessa esaminata, considerata nello stato di fatto e di diritto attuale con i gravami e le servitù descritti, è pari ad € 436.269,82 ottenuto dalla seguente operazione:

Costo dell'area	€ 96.000,00
Costo di ricostruzione	€ 693.693,00
Deprezzamento	- € 353.423,18

Il valore stimato arrotondato dell'autorimessa, è quindi, di € 436.270,00.

Lo scrivente professionista ritiene che il procedimento estimativo elaborato – unitamente alle indagini ed alle considerazioni formulate – sia fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti tali da renderlo tecnicamente accettabile per un giudizio prudenziale dei valori ottenuti.

Il risultato è comunque da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le indagini conoscitive essendo esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale.

23 dicembre 2023

il professionista incaricato

*(documento firmato digitalmente
ai sensi del D. Lgs 82/2005 e s.m.i.)*

ALLEGATI

A	Scheda dal piano delle alienazioni
B	Aerofotografia
C	Documentazione fotografica
D	Cartografia dell' autorimessa: pianta
E	Atto notarile 31 ottobre 1989
F	Atto notarile 2 agosto 1991
G	Estratto mappa catastale
H	Visure catastali
I	P.G.T.- Piano dei Servizi: estratto cartografico
L	P.G.T. - Piano delle Regole: estratto cartografico
M	Certificato di collaudo delle strutture del 2 febbraio 1999
N	Certificato di collaudo tecnico del 22 dicembre 2000
O	Determinazione dirigenziale n. 7 del 2 febbraio 2001
P	D.I.A. del 18 settembre 2000
Q	C.P.I. del 7 febbraio 2001
R	Dichiarazione SOTEMA s.r.l. del 24 novembre 2000
S	Concessione edilizia protocollo n. 14288/90
T	Concessione edilizia protocollo n. 95/9811
U	Estratto costi di costruzione: Tipologie Edilizie – DEI 2019
V	Deprezzamento: computo metrico interventi mancanti



COMUNE di ABBIATEGRASSO
Settore Sviluppo del Territorio

Scheda n. 2 – Autorimessa di Via Giramo

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CATASTALE		DESTINAZIONE URBANISTICA	
Aerofotogrammetrico		PGT Vigente	Variante PGT
Mappa catastale			

Ubicazione: via Giramo – ang. Via Colombo

Identificazione catastale: NCEU Fg. 22 mapp. 670 sub. 211

Descrizione: Autorimessa ubicata al piano interrato di un edificio a prevalente destinazione residenziale, composta da n. 35 posti auto e corse di manovra.

Sup. tot.: mq 1.019,00 **Volume:** mc 0,00

Utilizzo: inutilizzata.

Interesse culturale D. Lgs 42/2004: si no

L'immobile può essere: alienato valorizzato

Procedura di vendita esperita: si (asta pubblica andata deserta – anno 2014) no

Valore di bilancio: € 229.851,30

Valore di mercato attribuito con Delibera di C.C. n. 55 del 29/07/2014 : € 371.040,00

Nota:

Tav. PS 04.01 Servizi esistenti e in progetto – Piano dei Servizi
Attuale destinazione urbanistica: parcheggio (L. 122/89).

E' necessaria la variante allo strumento urbanistico: si no

**Il Dirigente Settore
Gestione del Territorio
(arch. Giorgio Lazzaro)**

**Il Dirigente Settore
Lavori Pubblici e
Gestione Patrimonio
(arch. Luciana Drago)**

Parco
gratuito Comune

Via Cristoforo Colombo

Via Privata Giovanni Cocini

Istanbul doner
kebab & pizza

Angel's Tattoo by Luciano
Studio di tatuaggi

Autoscuola Europa

Fotofes

Via Francesco

Via Francesco Giramo

Giramo

Abbiategrasso

Via Felice Cavallotti

Via Felice Cavallotti

E-Vai Point
Abbiategrasso

lotti

Via Felice C

allegato B



Ripresa dallq via Cristoforo Colombo



Ingresso da via Cristoforo Colombo



Scivolo di ingresso dal piano interrato dell' autorimessa



Ripresa dei posti auto lungo il lato interrato verso strada delimitati da setti murari in c.a.



Ripresa dei posti auto lungo il lato interrato verso l'autorimessa condominiale delimitati solo dalle pilastrature modulari in c.a.



Ripresa delle dotazioni di prevenzione incendi presenti



Ripresa delle dotazioni di prevenzione presenti: collegamento con l'autorimessa condominiale confinante



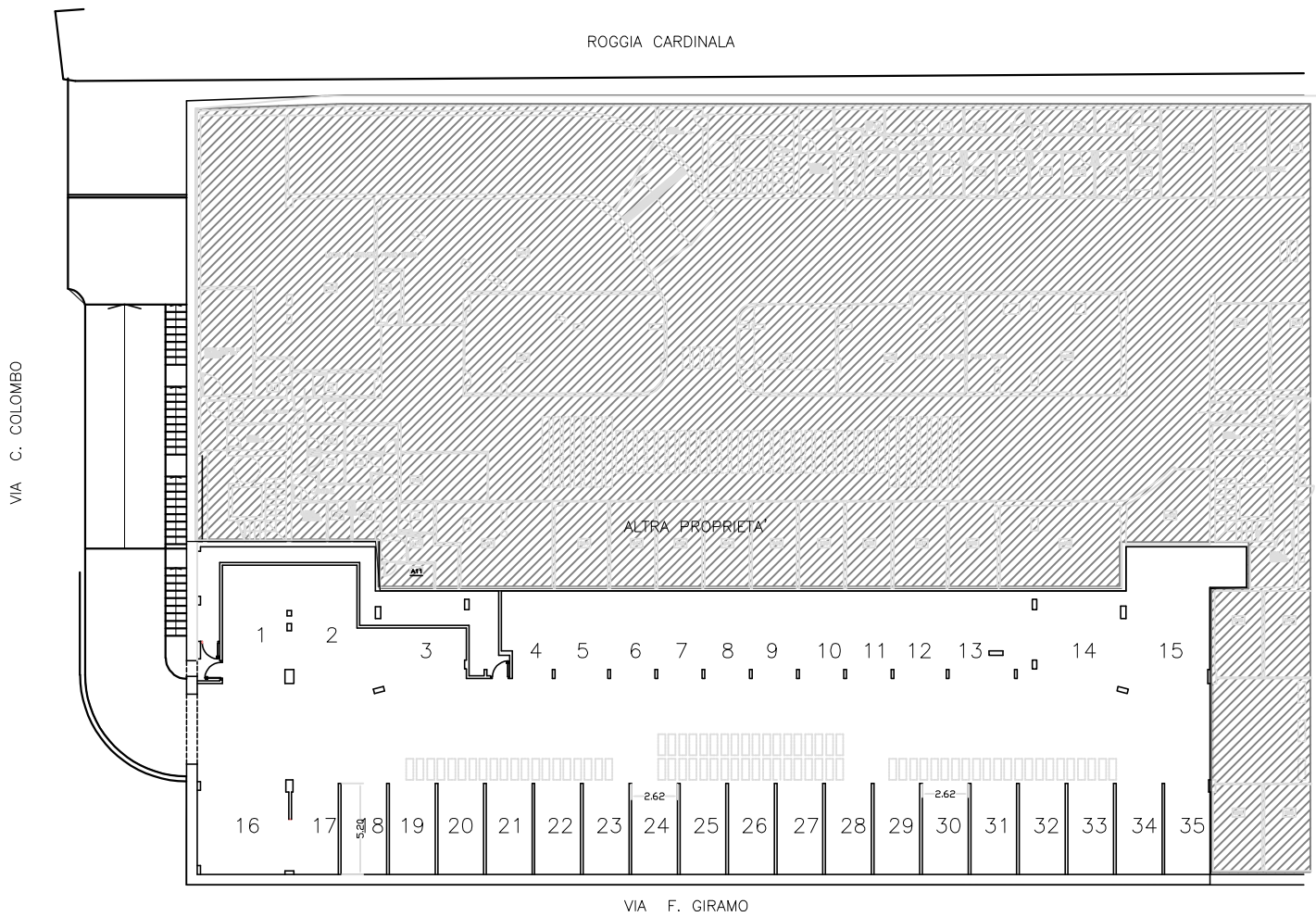
Ripresa dell'intradosso del solaio di copertura con efflorescenze dovute ad infiltrazioni di acqua piovana dall'area pubblica soprastante



Ripresa dell'intradosso del solaio di copertura con efflorescenze dovute ad infiltrazioni di acqua piovana dall'area pubblica soprastante



Ripresa de marciapiede e del grigliato in corrispondenza del corsello interrato dell'autorimessa



Autorimessa interrata Via Giramo
STATO DI FATTO
fonte: UTC