

## **VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

### **PREMESSA**

Il sottoscritto geometra Flavio Gennaro; iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Milano al numero 7413; con studio professionale in Milano via Arrivabene n. 11; è stato incaricato di redigere la valutazione immobiliare e sostituisce la precedente relazione redatta dallo scrivente in data 23/12/2020 ed asseverata presso il Tribunale di Monza in data 27/12/2024.

La presente relazione prende avvio a seguito di una ricognizione dei luoghi e della documentazione relativa; ed ha il fine di definire più precisamente la proprietà in oggetto.

### **IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'**

Il bene in oggetto è costituito da un edificio da terra a cielo, di civile abitazione posto in Comune di Bovisio Masciago con accesso dal civico numero 4/6 di via A. Diaz.

Tale edificio è stato realizzato in base al permesso a costruire n. 272/2006 rilasciato dal Comune di Bovisio Masciago, e successive varianti di cui al capitolo dedicato.

Il progetto prevedeva la realizzazione di un corpo di fabbrica ad angolo con accesso dal peduncolo laterale (sempre denominato via Diaz); articolato in quattro piani fuori terra (piani terra o rialzato, primo, secondo e sottotetto) ed un piano interrato.

La costruzione è articolata in n. 36 unità immobiliari di cui n. 10 unità ad uso residenziale che occupano i piani fuori terra; e n. 10 locali deposito (cantine) e n. 16 autorimesse poste al piano interrato.

L'edificio è catastalmente identificato al foglio 6, mappale 590 subalterni da 5 a 44 (entrambi compresi) e sub. 701.

Completa la proprietà una piccola porzione di area catastalmente identificata al mappale 591 del foglio 6 con una consistenza di mq. 20 e catastalmente classata come area urbana e posta in fregio alla via pubblica.

Va precisato che la proprietà di cui sopra è oggetto di procedimento fallimentare presso il Tribunale di Milano registrato come R.G. 904/2016.

Va altresì precisato che alcune unità immobiliari sono escluse dalla presente relazione poiché già alienata e promesse in vendita ad altri Proprietari.

Tali unità sono ad uso residenziale (subalterni 5 e 10) e relativi vani cantina (subalterni 24 e 27) e quattro unità autorimesse-box (subalterni 33; 34; 35 e 43).

### **PREMESSA STORICA**

Come già detto, la proprietà di cui sopra è oggetto di procedura di fallimento della “Rampazzo ing. Luigi & C. Costruzioni Edili S.r.l.”

All'apertura del procedimento fallimentare l'edificio in oggetto non era completamente ultimato; successivamente il Curatore fallimentare ha fatto realizzare le opere necessarie al fine di ultimare i lavori e poter procedere con la richiesta di agibilità al Comune di Bovisio Masciago (di cui al capitolo dedicato).

### **STATO DEI LUOGHI**

Allo stato attuale tutte le unità immobiliari e le parti comuni sono state ultimate, ad esclusione di alcuni dettagli (meglio descritti negli allegati descrittivi delle varie unità).

### **REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA**

Il bene in oggetto è stato realizzato in base al Permesso a costruire n° 272/2006 e successive varianti; e consistenti in “*completa demolizione di fabbricato esistente e nuova costruzione di palazzina ad uso residenziale posta in via Diaz n. 4/6*” e per le quali sono stati corrisposti gli oneri concessori comunali.

In data 01/04/2015 l'Amministrazione comunale avvia un procedimento per abuso edilizio. Successivamente la proprietà ha presentato agli uffici comunali CILA n° 8202 del 28/07/2015; SCIA n° 8648 del 11/08/2015; SCIA n° 12625 del 26/11/2015; SCIA n° 2912 del 17/03/2016 che regolarizzano le contestazioni di cui sopra.

Oltre a ciò si segnala che gli interventi effettuati dal Curatore fallimentare sono stati autorizzati in base alla CILA presentata al Comune di Bovisio Masciago in data 25/07/2024 con protocollo n° 21548; a cui è seguita la comunicazione di ultimazione dei lavori presentata in data 20/09/2024 con protocollo n° 27202.

Dai titoli edilizi di cui sopra risulta che tutto l'ultimo piano (mansarda o sottotetto) è composto da locali non abitabili, e quindi considerati come locali accessori.

### **REGOLARITA' CATASTALE**

La proprietà è costituita dalle seguenti unità immobiliari; ed è catastalmente individuata come segue; foglio 6 – mappale 590

<b>Bovisio Masciago - via Diaz, 4/6</b>							
<b>IDENTIFICATIVI CATASTALI</b>							
Unità'	Sub	Piano	Destinazione	Cat.	Class	Vani/mq	Rendita Cat.
	<b>1-2-3-4</b>		Beni comuni non censibili				
<b>2</b>	<b>6 – 17</b>	T	Residenziale + giardino	A/2	2	2	216,91
<b>3</b>	<b>7 – 18</b>	1	Residenziale + giardino	A/2	2	5,5	596,51
<b>4</b>	<b>8</b>	1	Residenziale	A/2	2	2,5	271,14
<b>5</b>	<b>9</b>	1	Residenziale	A/2	2	3,5	379,60
<b>6</b>	<b>11</b>	2 – 3	Residenziale	A/2	2	5,5	596,51
<b>7</b>	<b>12</b>	2 – 3 – 4	Residenziale	A/2	2	6,5	704,96
	<b>13</b>		Soppresso–vedi sub 701				
<b>9</b>	<b>14</b>	2 – 3 – 4	Residenziale	A/2	2	5,5	596,51
	<b>15</b>		Soppresso–vedi sub 701				
<b>8 – 15</b>	<b>701</b>	2 – 3 – 4	Residenziale	A/2	2	7	759,12
	<b>19</b>	S.1	Cantina	C/2	2	mq. 4	4,13
	<b>20</b>	S.1	Cantina	C/2	2	mq. 3	3,10
	<b>21</b>	S.1	Cantina	C/2	2	mq. 3	3,10
	<b>22</b>	S.1	Cantina	C/2	2	mq. 4	4,13
	<b>23</b>	S.1	Cantina	C/2	2	mq. 5	5,16
	<b>25</b>	S.1	Cantina	C/2	2	mq 3	3,10
	<b>26</b>	S.1	Cantina	C/2	2	mq 3	3,10
	<b>28</b>	S.1	Cantina	C/2	2	mq. 5	5,16
<b>Box 21-22</b>	<b>29</b>	S.1	Box doppio	C/6	6	mq. 44	123,95
<b>Box 19-20</b>	<b>30</b>	S.1	Box doppio	C/6	2	mq. 33	96,06
<b>Box 17-18</b>	<b>31</b>	S.1	Box doppio	C/6	2	mq. 31	96,06
<b>Box 15-16</b>	<b>32</b>	S.1	Box doppio	C/6	2	mq. 34	96,06

<b>Box 9</b>	<b>36</b>	S.1	Box singolo	C/6	2	mq. 13	40,28
<b>Box 8</b>	<b>37</b>	S.1	Box singolo	C/6	2	mq. 14	43,38
<b>Box 7</b>	<b>38</b>	S.1	Box singolo	C/6	2	mq. 14	43,38
<b>Box 6</b>	<b>39</b>	S.1	Box singolo	C/6	2	mq. 14	43,38
<b>Box 5</b>	<b>40</b>	S.1	Box singolo	C/6	2	mq. 15	43,38
<b>Box 4</b>	<b>41</b>	S.1	Box singolo	C/6	2	mq. 15	43,38
<b>Box 3</b>	<b>42</b>	S.1	Box singolo	C/6	2	mq. 14	43,38
<b>Box 1</b>	<b>44</b>	S.1	Box singolo	C/6	2	mq. 19	58,88

A seguito degli ultimi interventi eseguiti (Cila 2024) le unità di cui ai subalterni 12 – 13 - 14 e 15 sono stati aggiornati. In particolare i subalterni 13 e 15 sono stati soppressi ed uniti generando il nuovo subalterno 701.

### **ABITABILITA'-AGIBILITA'**

A conclusione degli interventi realizzati dal Curatore fallimentare, in data 08/11/2024 con protocollo n° 31836 è stata presentata al Comune di Bovisio Masciago SCIA di Agibilità corredata di tutte le certificazioni necessarie (impianti elettrici; impianti idrici; impianti gas-riscaldamento; APE; impianti parti comuni).

La certificazione statica dell'immobile era già stata presentata in data 03/10/2016 con protocollo n° 10720..

### **PIANO MANSARDA**

Il piano terzo dell'edificio (mansarda o sottotetto) attualmente non possiede i requisiti di abitabilità-agibilità, e pertanto nella presente relazione sono valutati come aree accessorie alle unità immobiliari a cui sono legate.

Resta inteso che ai sensi e per effetto della legge della Regione Lombardia n. 12 del 11/03/2005 e s.m.i. (art. 63 e seguenti) è possibile realizzare un intervento con la finalità del recupero abitativo del piano sottotetto trascorsi 5 anni dalla conclusione dell'intervento.

Per il caso in esame, essendo stata dichiarata la fine lavori e la richiesta di agibilità lo scorso mese di novembre; tale intervento di recupero potrà essere proposto a far data dal mese di novembre del 2029.

### **CONSISTENZA**

A seguito degli interventi sopra ricordati (le variazioni dell'ultimo piano e la fusione dei sub 13 e 15), sono state ricalcolate le consistenze delle varie unità immobiliari.

Gli spazi accessori (balconi, terrazzi ed aree a giardino) sono stati considerati pari ad una quota del 50% della superficie utile.

Gli spazi del sottotetto (al netto delle superfici con altezza inferiore a mt. 2,35) sono state "ragguagliate" alla superficie utile per una quota pari al 70%.

Le superfici finali "nette" delle varie unità sono state aumentate di una quota percentuale del 10% (che ricomprende la quota parte per le murature, le aree e gli spazi comuni) al fine di ottenere le "superfici commerciali" delle singole unità (vedi allegato 1).

### **CRITERI PER LA VALUTAZIONE**

Per la determinazione del valore di mercato si è fatto riferimento ai dati reperibili presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari sul sito dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023).

Tali valori sono poi stati confrontati con i valori riscontrabili presso le Agenzie immobiliari presenti sulla piazza di Bovisio Masciago.

Dall'analisi di cui sopra è risultato:

- abitazioni nuove = € 2.000/2.300 per mq.
- Box = € 1.000 per mq.

Si evidenzia che, rispetto alla precedente relazione, il valore unitario delle porzioni abitative non è variato; mentre la valutazione dei vani cantina (che nella precedente relazione erano state considerate unitamente alle singole unità abitative) vengono qui valutate singolarmente.

Si evidenzia altresì che la valutazione dei vani autorimessa viene qui esposta con valore unitario per metro quadrato (come riportato sul sito dell'Agenzia delle Entrate) anziché a corpo come nella precedente relazione. Pertanto la somma dei valori delle varie proprietà in oggetto risulta diversa da quanto esposto nella mia precedente relazione del dicembre 2020.

Va altresì evidenziato che nell'elenco dei valori non sono stati riportati i valori delle unità immobiliari già alienate.

### **VALORE COMMERCIALE DEI BENI'**

Sulla scorta dei valori sopraesposti, si definiscono i valori unitari da applicare per il caso in esame.

- Abitazioni = €. 2.300,00 per mq.
- Cantine = €. 400,00 per mq.
- Box = €. 1.000,00 per mq.

Applicando i valori unitari di cui sopra per le consistenze delle varie unità, si ottengono i valori di cui alla tabella seguente.

Per motivi di comparazione la tabella riporta anche i valori delle unità già alienate (parte finale della tabella).

Tabella A.4		VALORI COMMERCIALI				
Bovisio Masciago - via Diaz, 4/6						
UNITA'	SUB	PIANO	DESTINAZIONE	sup. Comm.	Valore unit.	Valore totale
APPARTAMENTI						
2	7-18	T	Residenziale	129,33	2.300,00	297.459,00
10	6-17	T	Residenziale	50,64	2.300,00	116.472,00
3	8	1	Residenziale	91,27	2.300,00	209.921,00
4	9	1	Residenziale	79,59	2.300,00	183.057,00
6	11	2-3	Residenziale	104,84	2.300,00	241.132,00
7	12	2-3-4	Residenziale	163,73	2.300,00	376.579,00
8-15	701	2-3-4	Residenziale	234,39	2.300,00	539.097,00
9	14	2-3-4	Residenziale	188,99	2.300,00	434.677,00
Totale Appartamenti				1.042,78		2.398.394,00
CANTINE						
	19	S.1	Cantina	4,14	400,00	1.656,00
	20	S.1	Cantina	3,26	400,00	1.304,00
	21	S.1	Cantina	3,05	400,00	1.220,00
	22	S.1	Cantina	4,02	400,00	1.608,00

	<b>23</b>	S.1	Cantina	4,87	400,00	1.948,00
	<b>25</b>	S.1	Cantina	3,42	400,00	1.368,00
	<b>26</b>	S.1	Cantina	3,42	400,00	1.368,00
	<b>28</b>	S.1	Cantina	4,87	400,00	1.948,00
Totale Cantine				31,05		12.420,00
<b>BOX – AUTORIMESSE</b>						
<b>1</b>	<b>44</b>	S.1	Box singolo	22,81	1.000,00	22.810,00
<b>3</b>	<b>42</b>	S.1	Box singolo	15,44	1.000,00	15.440,00
<b>4</b>	<b>41</b>	S.1	Box singolo	15,44	1.000,00	15.440,00
<b>5</b>	<b>40</b>	S.1	Box singolo	15,44	1.000,00	15.440,00
<b>6</b>	<b>39</b>	S.1	Box singolo	15,57	1.000,00	15.570,00
<b>7</b>	<b>38</b>	S.1	Box singolo	15,86	1.000,00	15.860,00
<b>8</b>	<b>37</b>	S.1	Box singolo	16,19	1.000,00	16.190,00
<b>9</b>	<b>36</b>	S.1	Box singolo	15,20	1.000,00	15.200,00
<b>15. 16</b>	<b>32</b>	S.1	Box doppio	34,45	1.000,00	34.450,00
<b>17. 18</b>	<b>31</b>	S.1	Box doppio	34,45	1.000,00	34.450,00
<b>19. 20</b>	<b>30</b>	S.1	Box doppio	34,45	1.000,00	34.450,00
<b>21. 22</b>	<b>29</b>	S.1	Box doppio	45,27	1.000,00	45.270,00
Totale Box-Autorimesse				280,57		280.570,00
<b>VALORE TOTALE</b>						<b>2.691.384,00</b>
<b>IMMOBILI ALIENATI</b>						
	<b>5</b>	<b>T</b>	Residenziale	92,71	2.300,00	213.233,00
	<b>10</b>	<b>1</b>	Residenziale	108,23	2.300,00	248.929,00
	<b>24</b>	S.1	Cantina	3,42	400,00	1.368,00
	<b>27</b>	S.1	Cantina	3,42	400,00	1.368,00
	<b>43</b>	S.1	Box singolo	15,44	1.000,00	15.440,00
	<b>35</b>	S.1	Box singolo	14,85	1.000,00	14.850,00
	<b>34</b>	S.1	Box singolo	32,08	1.000,00	32.080,00
	<b>33</b>	S.1	Box singolo	32,08	1.000,00	32.080,00
Totale Immobili Alienati				302,23		559.348,00
<b>VALORE COMPLESSIVO</b>						<b>3.250.732,00</b>

Milano, 27 gennaio 2025

(geom. F. Gennaro)

### **ALLEGATI**

- Allegato 1 – Calcolo delle superfici commerciali.
- Allegato 2 – Documentazione generale
- Allegato 3 Descrizione delle unità immobiliari
- Allegato 4 Documentazione fotografica