

# STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DI APPARTAMENTO

Via dei Pini 7, Pieve Emanuele (MI) – scala G, 4° piano, int. 7



## Indice

<b>ASPETTI GENERALI .....</b>	<b>2</b>
-------------------------------	----------

ESTREMI DELL'INCARICO RICEVUTO .....	2
SCOPO DELLA VALUTAZIONE. VENDITA/DISSIONE.....	2
<b>DATI DISPONIBILI E/O REPERITI.....</b>	<b>2</b>
UBICAZIONE DELL'IMMOBILE E COLLOCAZIONE NEL CONTESTO URBANO.....	3
DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE .....	3
PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA .....	4
ANNO DI COSTRUZIONE .....	4
STATO MANUTENTIVO.....	4
STATO LOCATIVO.....	5
CONSISTENZE E COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO .....	5
<b>DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE O REPERITA.....</b>	<b>5</b>
PROPRIETÀ .....	5
SITUAZIONE CATASTALE.....	6
ELABORATI GRAFICI RAPPRESENTATIVI DEL RILIEVO GEOMETRICO E FOTOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO.....	6
CONFORMITÀ ALLE NORME TECNICHE APPLICABILI.....	6
CLASSE ENERGETICA.....	6

## ASPETTI GENERALI

### Estremi dell'incarico ricevuto

*Soggetto che ha conferito l'incarico.* Direttore Regionale INAIL Lombardia.

*Data del conferimento.* 17 settembre 2014.

*Termine concesso per l'espletamento dell'incarico.* Entro fine settembre 2014.

*Eventuali indicazioni particolari ricevute in sede di conferimento dell'incarico ai fini del suo espletamento.* Nessuno.

**Scopo della valutazione.** Vendita/dimissione.

### Dati disponibili e/o reperiti

**Premessa.** Per addivenire alla valutazione del più probabile prezzo di mercato è stato necessario eseguire un sopralluogo nel paese di Pieve Emanuele, nell'appartamento, nell'edificio e nel quartiere dove è ubicato l'edificio di Via dei Pini 7. E' stato studiato il contesto urbano e sociale dell'edificio, è stato contattato l'amministratore condominiale e l'agenzia Logika Immobiliare che è in Via dei Pini 5, sono state acquisite notizie da parte di colleghi INAIL che abitano la zona, è stato studiato il fascicolo di Via dei Pini 6-7 in deposito nell'archivio della Consulenza Tecnica per l'Edilizia in DR Lombardia.

L'edificio nel passato era di proprietà INAIL ed è stato locato alla classe impiegatizia con contratti di locazione sulla base della L. 392/78, rilevando la superficie netta per appartamento e per le pertinenze.

Di questi contratti è stata rilevata la scheda dell'appartamento con l'indicazione delle parti accessori, è stata verificata l'intestazione nel sistema SISTER, sulla scorta delle piante si è proceduto alla calcolazione della superficie vendibile o commerciale o lorda.

Sono state effettuate ricerche di mercato in loco e con le mercuriali.

## **Ubicazione dell'immobile e collocazione nel contesto urbano**

**Indirizzo:** Via dei Pini, 7 - Pieve Emanuele, provincia di Milano;

**Collocazione nel contesto urbano/territoriale:** l'edificio è ubicato nell'area periferica del Comune di Pieve, paese che si estende per una superficie di quasi 2km x 1km, la Via dei Pini nel contesto delle periferie è poco appetibile rispetto ad altre zone periferiche (Via delle Rose e Via Zandonai) uno dei motivi è che essa è caratterizzata da supercondomini con oltre 290 unità immobiliari ai civici 4,5 6 e il 7.

In tale via vi sono 4 complessi immobiliari identici tipo supercondomini, il civico 7 contiene 296 unità immobiliari e 229 posti auto a piano interrato. La via dei Pini si trova in prossimità dell'imponente residence Ripamonti (900 unità immobiliari) ed è circondata da negozi di prima necessità nonché un supermercato (Carrefour) 2 banche, ufficio postale e farmacia.

**Collegamenti di trasporto pubblico:** sono presenti la stazione ferroviaria che collega in 20 minuti il paese con Milano e Pavia, un sistema efficiente di trasporto locale collega le zone della città con i capolinea degli autobus facenti parte della rete trasporti tra paesi limitrofi p.e. Rozzano che, è collegata a Milano con una via tranviaria.

**Insedimenti limitrofi:** Va detto che il comune di Pieve è collocato a Sud dell'area suburbana milanese la quale è densa di paesini che risultano quasi adiacenti questi sono: Siziano, Locate Triulzi, Opera, Rozzano, Fizzonasco.

**Nuovi cantieri:** Nel paese di Pieve Emanuele non ci sono nuovi cantieri, soltanto uno in zona centro il quale, subisce la crisi del mercato immobiliare del nuovo.

## **Descrizione generale dell'immobile**

**Conformazione plano-volumetrica.** l'immobile è facente parte di un edificio a C che assieme ad altri due edifici d'angolo (le torri) realizzano una corte interna, (v. planimetria).

**Destinazione d'uso presenti.** Il piano terreno dell'edificio a C è sede di negozi mentre i rimanenti sono destinati alle abitazione.

**Numero di piani fuori/entro terra.** L'edificio ha 8 piani fuori terra e un piano interrato sede delle cantine e dei posti auto così come gli edifici d'angolo.

**Numero e tipologia dei collegamenti verticali.** Nella porzione di fabbricato sul quale insiste l'appartamento (corpo 4 v. pianta tipo) insiste una scala (G) e due ascensori asserviti a due appartamenti per piano.

## **Principali caratteristiche costruttive e di finitura**

**Strutture portanti.** Struttura in telai di calcestruzzo armato.

**Chiusure verticali opache e tipologia dei sistemi di coibentazione.** Non indagate.

**Partizioni interne.** La struttura non è stata indagata.

**Pavimenti, rivestimenti, controsoffitti.** Il pavimento è dotato di moquette, i muri sono intonacati e tinteggiati, il bagno è piastrellato fino a data altezza, non vi sono controsoffittature.

**Serramenti.** I serramenti sono in alluminio anodizzato, colore bronzo, senza taglio termico, con spessore del profilato e contenuto di metallo per unità di lunghezza inferiore a quelli di primaria marca (p.e. Shuko).

**Sugli impianti.** In sede di sopralluogo non è stata accertata la funzionalità di alcun impianto e neanche il grado di rispondenza di questi alla norma tecnica e a quella dello Stato.

**Impianti elettrici e speciali.** Gli impianti elettrici e fonia sono in evidente stato di obsolescenza poiché hanno oltre 15 anni di età.

**Impianti aeraulici.** Non è presente un impianto di raffrescamento con canali d'aria.

**Impianti elevatori.** Il piano è servito da due ascensori le cui dimensioni non sono adeguate al superamento delle barriere architettoniche.

**Sistemazioni esterne.** Le aree verdi di pertinenza ubicate nella corte hanno un aspetto non proprio decente visto che almeno 60 m di muretto delle aiuole sono collassati. Il giardino è piantumato con qualche albero di alto fusto e di specie arbustive. I percorsi pedonali all'interno della corte sono quasi in buono stato manutentivo.

## **Anno di costruzione**

L'edificio al numero civico 7 è stato edificato in un periodo di costruzione intensiva assieme agli altri uguali complessi della Via dei Pini ai civici 4, 5 e 6 nell'anno 1981/1982.

## **Stato manutentivo**

L'appartamento per essere abitato necessita di una ristrutturazione impiantistica, almeno gli impianti elettrici e di fonia esigono un rinnovo visto che per consuetudine si pone come limite superiore della vita utile dell'impianto elettrico 15 anni e tale limite è stato abbondantemente superato. Per ciò che riguarda gli impianti di scarico, da notizie acquisite dall'Ufficio di Gestione Immobiliare dell'Istituto e visto che non ci sono evidenze documentali di una passata ristrutturazione gli impianti di scarico non sono mai stati sostituiti superando di gran lunga la vita utile convenzionale (20 anni).

Nei pavimenti dell'appartamento, esclusi quelli dei servizi, è applicata una moquette, nella odierna concezione abitativa questa è andata in disuso e si preferisce l'uso delle piastrelle.

### Stato locativo

Immobile libero.

### Consistenze e coefficienti di ragguaglio

Unità	Superficie commerciale/ lorda mq	Coefficienti	Sup commerciale/ Ragguagliata mq
Appartamento			100,18
Loggia 1	15,48	0,30	4,64
Loggia 2	24,84	0,30	7,45
Cantina	5,73	0,25	1,43
		<b>Totale</b>	<b>113,70</b>
Posto auto	Valutato a corpo		

Per ciò che riguarda il box auto esso è in media di 15 mq e secondo l'Agenzia delle Entrate ha prezzo medio di 16.000 euro. Il posto coperto ha valore commerciale diverso dal box poiché di minore fruibilità, meno indipendente e meno sicuro ciò detto esso è valutato con un coefficiente di ragguaglio di 0,6.

Coefficienti di ragguaglio:

Posto auto: rispetto al box	0,60
Balconi/logge fino a 25 mq	0,30
Cantina .	0,25

(\*) Per le definizioni, le convenzioni di calcolo, i coefficienti di omogeneizzazione, ecc. si è fatto riferimento alle "ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE", scaricabile da:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/Istruzioni+deteminazione/consistenza.pdf>

### Documentazione disponibile o reperita

#### Proprietà

*Titolo di proprietà.* Non rilevato

**Altra documentazione.** *Permessi di costruire, concessioni edilizie, DIA, certificato di destinazione urbanistica e doppia conformità (v. T.U. dell'edilizia), pratiche di condono, dichiarazione di agibilità, vincoli urbanistici (paesaggistico, storico-artistico), servitù di fatto e di diritto:* nulla è stato reperito e indagato, in tal senso si rimanda il tutto all'ufficio legale dell'Istituto.

### Situazione catastale

*Catasto fabbricati*: foglio 8, mappale 111, subalterno 119.

### Elaborati grafici rappresentativi del rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

Sono allegati:

Corografia di zona, planimetria edificio, planimetria a blocchi, pianta quotata, foglio valutazione Agenzia delle Entrate, foglio valutazione CCIAA, scheda catastale, certificato di prestazione energetica, rilievo fotografico.

### Conformità alle norme tecniche applicabili

**Barriere architettoniche.** Ne l'edificio ne l'appartamento sono adeguati all'uso dello stesso da parte di una persona su sedia a rotelle.

**Conformità impianti.** Non è stata testata la conformità degli impianti alle norme tecniche e dello Stato.

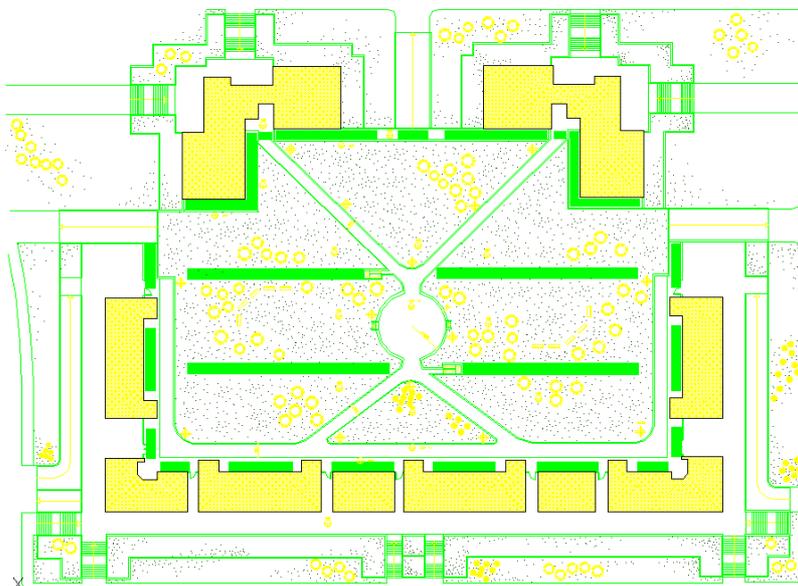
**Contenimento dei consumi energetici.** Le prescrizioni nell'Attestato di Certificazione Energetica l'edificio ha l'appartamento è classificato con la lettera F.

**Prevenzione incendi.** Non esiste allo stato attuale un certificato di prevenzione incendi (Fonte amministratore condominiale Concas).

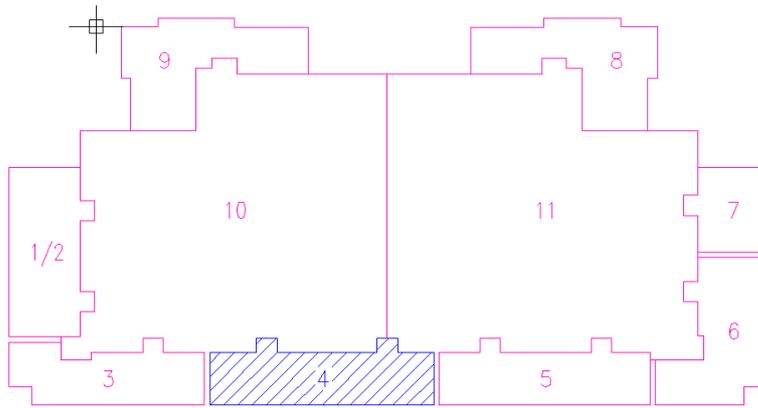
### Classe energetica

Dall'Attestato di Certificazione Energetica che si allega l'appartamento è di classe F.

#### Corografia di zona



## Planimetria dell'edificio



## Planimetria a blocchi dell'edificio

