



COMUNE DI GERENZAGO

Provincia di Pavia
Via XXV aprile, 17 - CAP. 27010

P.I. e C.F.: 00493730188

Servizio Tecnico

ACQUISTO DI APPARTAMENTO IN MICHELANGELO BUONARROTI, 45 – GERENZAGO FG. 2 PART. 1552 SUB 49

Con decreto dell'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata prot. 31343 del 31/07/2020 emesso in seguito al provvedimento del Tribunale di Milano n. 307 del 22/4/2014 sono stati trasferiti al comune di Gerenzago 38 immobili di un complesso residenziale in via Genzone – via Michelangelo a Gerenzago. In particolare in una palazzina che al momento del trasferimento composta da 8 appartamenti al primo e secondo piano e al piano terreno 4 locali accessori e al terzo piano 4 sottotetti. Di tutti questi immobili 14 sono stati confiscati e trasferiti alla proprietà comunale con il decreto sopra citato e che il comune a acquisto al patrimonio comunale con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 1° ottobre 2021.

La palazzina

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Luigi Gariboldi, al fine di procedere alle indagini e ai rilievi necessari all'espletamento dell'incarico ricevuto dal Responsabile del servizio tecnico del comune di Gerenzago per procedure alla valutazione dell'appartamento al secondo piano facente parte di una palazzina residenziale in via Michelangelo Buonarroti n. 45, effettuato un sopralluogo e consultate le visure catastali, espone nella presente relazione il risultato dei rilevamenti compiuti, delle considerazioni e delle elaborazioni estimative svolte a cui si è pervenuto per la valutazione del bene.

L'unità immobiliare oggetto della stima è in via Michelangelo Buonarroti n. 45 , nel Comune di Gerenzago censita al N.C.E.U. al foglio 2, part. 1552 sub 49, secondo piano.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'unità immobiliare oggetto della stima fa parte di una palazzina situata in un complesso edilizio composto da altri fabbricati: un'altra palazzina, una bifamiliare, quattro villette a schiera, tre villette a schiera, un edificio di autorimesse in linea, aree di pertinenza private e comuni. Il complesso edilizio è stato realizzato tra il 2006 e il 2008, anno nel quale si sono interrotti i lavori di completamento per crisi economico finanziaria dell'impresa committente-costruttrice, cui è seguito il fallimento con conseguente abbandono che ha generato uno stato di degrado via via peggiorato. La palazzina di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è composta da 8 appartamenti, quattro vani accessori al piano terreno e quattro soffitte. Il fabbricato non è provvisto di ascensore. La struttura dell'edificio risulta essere in cemento armato, i solai sono costituiti laterocemento, la scala in cemento armato rivestita in granito. Gli infissi della parte comune risultano in stato di manutenzione precario per il degrado nel quale si trova la palazzina. Le condizioni generali della palazzina risultano scadenti per l'abbandono pluriennale (dal 2008 ad oggi) e per gli atti di vandalismo che ha subito.

Per vicende giudiziarie successive al fallimento gran parte del complesso immobiliare è stato confiscato dal Tribunale di Milano alla criminalità organizzata. In particolare nella palazzina in cui si trova l'appartamento da valutare, tranne l'appartamento oggetto della stima e un altro al primo piano con accessori al piano terreno, le altre unità immobiliari dell'edificio sono state confiscate con il provvedimento sopra citato e trasferite al patrimonio comunale con decreto dell'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni confiscati alla criminalità organizzata prot. 31343 del 31/07/2020 e che il Comune ha inserito nel proprio patrimonio con delibera di consiglio comunale n. 23 del 1° ottobre 2021.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento in oggetto è situato al secondo piano dello stabile sopra descritto. La consistenza catastale è di 3 vani e risulta accatastata al N.C.E.U. nella categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2.

L'appartamento è composto da un vano ingresso – soggiorno-pranzo con angolo cottura, un disimpegno verso una camera doppia e un bagno, un balcone che si affaccia sul cortile interno.

La superficie dell'appartamento al lordo delle murature interne risulta essere di 41 m², il balcone è di 5 m².

Per l'analisi di stima ci si riferisce ad una consistenza ragguagliata moltiplicando la superficie del balcone per il coefficiente pari a 0,25. Sommando la superficie dei vani principali con quella ragguagliata del balcone la superficie pari a 42 m².

Per quanto riguarda la finitura dell'unità immobiliare, i pavimenti e i rivestimenti sono tutti in ceramica, gli infissi sono in legno con vetrocamera, in condizione precarie e bisognosi di importante intervento di manutenzione e di sostituzione dei vetri sfondati e di maniglie.

L'unità immobiliare è incompleta per la parte impiantistica. Dell'impianto di riscaldamento è stata realizzata la rete di distribuzione ma non sono stati installati i radiatori e la caldaia. L'impianto elettrico è stato realizzato nella sola parte dei cavidotti e delle scatolette, mancano fili, frutti e quadro elettrico. Il bagno risulta mancante di sanitari e rubinetteria.

L'unità abitativa è in stato di abbandono e ha subito atti di vandalismo con infrazione di finestre e sottrazione delle porte.

STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il valore stabilito dall'agenzia delle entrate dall'ultima rilevazione 2/2025 è di 770 €/mq per gli immobili sul territorio di Gerenzago in stato conservativo normale ed agibili.

Utilizzando tale parametro valutativo l'immobile completato e agibile in condizioni normali avrebbe quindi un valore di € 32.240,00.

Dato atto dello stato di fatto come sopra descritto, l'appartamento per essere agibile necessita di lavori di completamento per un importo stimato in € 13.200,00 euro e di altri 11.000,00 euro stimati per la riparazione dei danni con sostituzione di serramenti riparazione dei vari punti sulle pareti che sono stati oggetto di vandalismo.

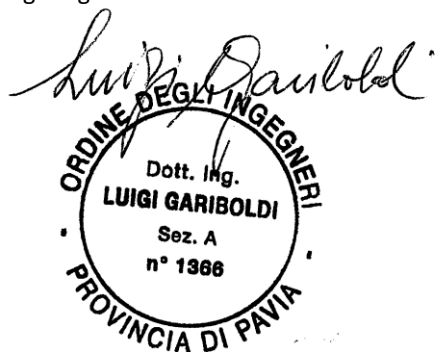
Ne deriva che dall'importo del valore commerciale vanno detratti i costi per il completamento dell'unità immobiliare e di quelli della riparazione dei danni.

CONCLUSIONI

Analizzate tutte le variabili del caso, il più probabile valore di mercato del bene in oggetto di stima, ottenuto attraverso le analisi sopra descritte ed operando le dovute approssimazioni, il valore di mercato risulta essere di € 8.000,00.

Il tecnico incaricato

Ing. Luigi Gariboldi



Gerenzago, 25 marzo 2026