

FEDERICO COSTUCCI

ARCHITETTO

TRIBUNALE DI MASSA

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Causa Civile N. 1359/2013

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : dott. Giampaolo Fabbrizzi

RINVIO UDIENZA : _____

VIA RONCHI, N. 48 - C.A.P. 54100 (MASSA – MS)

TEL-FAX 0585/246610 cod. fisc. CST FRC 75R11 F023U - P. IVA- 01158920452

TRIBUNALE DI MASSA CARRARA



Contenzioso n.1359/2013 R.G.E.

PROMOSSA da

da: 

CONTRO



* * *

Giudice della Procedura : Dott. Giampaolo Fabbrizzi

* * *

Il sottoscritto Architetto Federico Costucci, con studio professionale in Ronchi, Via Ronchi n. 48, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel contenzioso di cui in epigrafe in data 10/03/2015, con successivo giuramento presentato in data 09/06/2015, dal Dott. Giampaolo Fabbrizzi Giudice dell'esecuzione presso il Tribunale Ordinario di Massa, prestava giuramento di rito in data 09/06/2015 e accoglieva il quesito formulato dal G.E. che essendo composto da più adempimenti e/o domande , si riportano in grassetto quale titolo all'inizio di ogni adempimento e/o domanda.

Successivamente, il sottoscritto, ha provveduto a reperire ed esaminare presso i Pubblici Uffici i documenti ed i dati necessari per dare risposta ai quesiti formulati dal G.E. e provvedere alla stesura della perizia che ha potuto completare solo dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi all'immobile, in data 15/10/2015.

* * * * *

ADEMPIMENTI

Il sottoscritto CTU, in virtù del provvedimento si accordava con il Consulente Tecnico di Parte attrice, il Geom. Barotti Maurizio per effettuare **il primo sopralluogo, avvenuto in data 23/09/2015 e nel quale non è stato possibile accedere all'immobile a causa della mancanza delle chiavi.**

A questo tentativo, ha fatto seguito un **secondo sopralluogo, avvenuto in data 15/10/2015**, nel quale finalmente il CTU ha potuto svolgere le attività peritali come da richiesto.



QUESITI:

Il CTU esaminati gli atti di causa:

- 1. Descriva l'immobile oggetto di causa e acquisendo ove non già in atti certificazione catastale aggiornata, proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia;**
- 2. Specifici se sia comodamente divisibile, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo;**
- 3. Effettui la stima del valore del compendio all'attualità; nel caso in cui risulti comodamente divisibile, predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli;**
- 4. Quantifichi anno per anno, il valore dell'indennità di occupazione commisurato al valore locativo, dalla data dell'apertura della successione sino alla data del deposito della perizia.**



1. Descriva l'immobile oggetto di causa e acquisendo ove non già in atti certificazione catastale aggiornata, proceda alla loro individuazione (ubicazione, confini, dati catastali) accertandone la regolarità sulla base della normativa urbanistico edilizia;

L'immobile oggetto di perizia è situato nel Comune di Massa e più precisamente nel quartiere della Cervara che si sviluppa fra la zona dell'ospedale (oramai dismesso) e la via Aurelia, vicino centro storico della città.

L'ingresso alla proprietà è costituito da uno stradello carrabile ubicato di fronte alla scuola primaria “S. D'Acquisto” che permette l'accesso al cortile comune e alla proprietà oggetto di perizia.

Il fabbricato è composto da due piani fuori terra comunicanti sia esternamente che internamente, così da permettere l'utilizzo del fabbricato come unica abitazione o come due unità indipendenti.

Il piano terra, è composto da un disimpegno, una stanza dalle ampie dimensioni e da un piccolo bagno, ricavato sotto il vano scala interno che permette l'accesso al piano primo.

Il piano primo, a sua volta è composto da un ambiente adibito ad uso cucina, un secondo servizio ed un piccolo disimpegno.

L'accesso al piano primo, è altresì permesso da un secondo ingresso, ubicato sulla scala esterna che conduce a due abitazioni distinte, la prima sul lato sinistro è quella interessata dalla nostra perizia, l'altra di fronte è quella di un confinante.

Il fabbricato risulta infatti contiguo ad altre abitazioni, confina sul lato est con la strada, il lato sud-ovest è in aderenza ad altra unità immobiliare, mentre a nord con un cortile ad uso parcheggio.

L'intero fabbricato viene sorretto da una struttura in muratura portante, le pareti di tamponamento sono realizzate in laterizio e intonacate al “civile”.

La copertura è a falde inclinate, tipo tetto a capanna, rivestita con tegole in cotto tipo “coppi”.

Tutti i rivestimenti interni sono realizzati con materiale ceramico; quelli della cucina, della stanza, dei servizi e dei disimpegni, tutti con rivestimenti diversi, di vari colori e dimensioni.

Gli intonaci interni sono tinteggiati con colore bianco, le porte interne sono di legno tamburato, mentre le aperture esterne sono realizzate con infissi in legno, le persiane in alluminio sono rifinite di soglie e davanzali in marmo.

Gli impianti, elettrico, idraulico e di riscaldamento sono tutti realizzati con tubazioni sottraccia, l'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas metano, posta nel bagno.

L'edificio risulta ancora allacciato alle principali utenze per il servizio di fornitura di acqua potabile, energia elettrica, linea telefonica, gas metano, e fognatura.

(Vedi Allegato J)



L'immobile è stato costruito intorno agli anni 50 ed è stato ristrutturato e ampliato intorno al 1993.

Attualmente si trova in pessime condizioni di manutenzione, in uno stato di semi-abbandono. L'intervento edilizio del 1993 volto alla ristrutturazione e ampliamento del fabbricato originale è stato regolarmente concesso attraverso Concessione Edilizia n°93/2/32 del 15/05/1993 rilasciata all'allora proprietario Crocetti Teresina.

Nella cartella di progetto depositata negli archivi comunali sono stati ritrovati i documenti inerenti la concessione edilizia, i relativi grafici coerenti con la situazione attuale verificata durante il sopralluogo, la relazione per la deroga ai sensi della legge 13/89 sulla eliminazione delle barriere architettoniche, mentre non sono stati ritrovati i tagliandi concernenti le fasi costruttive.

L'immobile viene individuato presso il N.C.E.U. al:

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
98	38		A/4	3	2,5 vani	Euro 129,11

(Vedi Allegato A)

DITTA CATASTALE

- 1. [REDACTED]
- 2. [REDACTED]
- 3. [REDACTED]
- 4. [REDACTED]

(Vedi Allegato A)

Dalle operazioni di verifica effettuate presso gli uffici preposti, (quali l'ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Massa e l'ufficio Tecnico del Condono Edilizio) il CTU ha riscontrato la presenza di una Concessione Edilizia la n°93/2/32 del 15/05/1993 richiesta dall'allora proprietaria Crocetti Teresina.

(Vedi Allegato E).

Sono inoltre state fatte ricerche presso gli stessi uffici per i nominativi degli attuali proprietari, [REDACTED] che per il nominativo della precedente ditta, [REDACTED] senza riscontro alcuno.

Firmato Da: COSTUCCI FEDERICA Emanuela Dr. ADIBADEC S D A N.C. CA 3 Serial#: 014465970679814470878982496 E-mail: Dr. MENCHINI ANNA Emanuela Dr. DOSTECOM CA3 Serial#: 67699



2. Specifichi se sia comodamente divisibile, se è possibile il frazionamento di singole unità sulla base delle normative urbanistiche indicando i connessi lavori necessari ed il loro costo indicativo;

Per quanto riguarda la disposizione interna dell'immobile e valutato il numero degli eredi, il CTU non ritiene possibile suddividere il fabbricato in quattro parti funzionali ed indipendenti fra loro non sono realizzabili per impedimenti derivanti dalle indicazioni urbanistiche che prevedono un unità minima di 55 mq di superficie netta .

3. Effettui la stima del valore del compendio all'attualità;

Valutazione e Stima

Il sistema più consono e attendibile al fine di stimare l'effettivo valore di mercato dell'immobile in questione è quello "comparativo".

Il metodo di stima per comparazione diretta, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili.

Tale confronto, porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare, richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

Tale mercato, non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere, infatti, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree (omogenee) nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore, risultano più significative di altre.

I parametri di confronto utilizzati sono raggruppati all'interno di diverse categorie quali:

- **Caratteristiche di collocazione** (ubicazione rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive come scuole, mercati, uffici pubblici facilmente raggiungibili, ecc. ecc.)
- **Caratteristiche di posizione** (esposizione dell'unità immobiliare, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, ecc. Ecc.)
- **Caratteristiche tipologiche** (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche ed eventuali pregi nonché la tipologia, condizioni statiche della struttura, le rifiniture ecc. Ecc.)
- **Caratteristiche produttive** (situazione locativa attuale dell'unità immobiliare, presenza di



servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura, presenza di mutui bancari, ecc.)

Dalla ricerca di mercato effettuata sulla base di compravendite recenti, in considerazione delle offerte di vendita proposte dagli specialisti operanti nel settore immobiliare (vedi agenzie immobiliari) e grazie ai valori o.m.i. (osservatorio mercato immobiliare) si valuta che i prezzi di mercato della zona in cui risulta ubicato l'immobile da stimare variano da un minimo di € 1450/mq. Ad un massimo di € 1900/mq. (vedi allegato f)

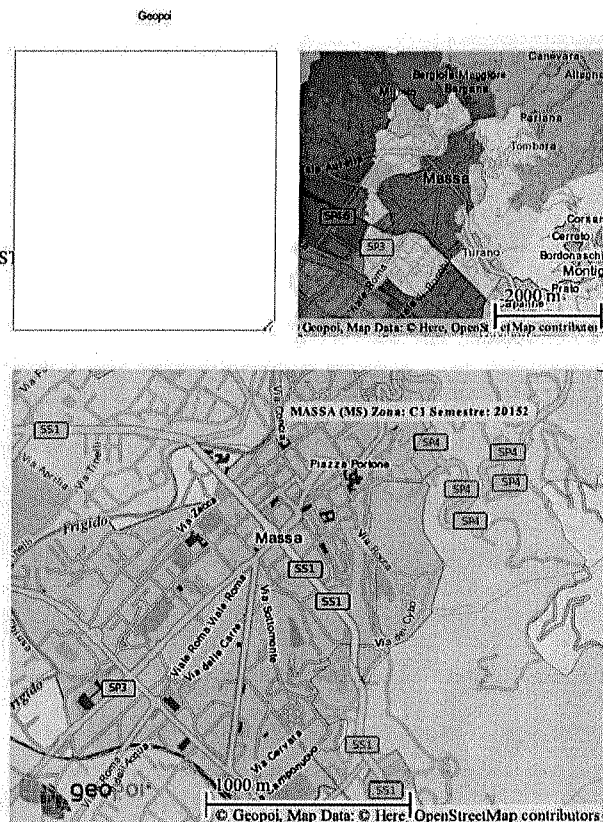


Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 2
Provincia: MASSA CARRARA
Comune: MASSA
Fascia/zona: Semicentrale/S. CARLO - CIRCONDARIO DEL CENTRO FINO ALL'AUTOS
Codice zona: C1
Microzona: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1800	2500	L	5,7	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1450	1900	L	0	0	
Abitazioni signorili	Normale	2400	3300	L	0	0	
Box	Normale	800	1200	L	0	0	
Ville e Villini	Normale	2450	3400	L	0	0	

[Stampa](#)

[Legenda](#)



La variazione del prezzo al metro quadrato dipende da alcuni fattori come dallo stato di manutenzione del fabbricato, dalle opere di ristrutturazione che devono essere eseguite (vedi la messa a norma degli impianti in genere, nel rispetto delle normative vigenti), dalla distanza dal mare, dalla presenza di spazi verdi o parchi nelle immediate vicinanze e infine, ma non per questioni di importanza dalla presenza di servizi per il cittadino.

Tenuto conto di quanto sopra scritto, dalle caratteristiche ed ubicazione del bene, il C.T.U. ritiene opportuno procedere alla stima con il metodo comparativo in base a parametri tecnici come il metro quadrato. In base al rilievo effettuato in loco ed al suo confronto con gli elaborati grafici, della Concessione Edilizia rilasciata dal Comune, l'immobile risulta così dimensionato.

A) COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE :

L'Appartamento oggetto di perizia si trova nel Comune di Massa, località Cervara, via Sottomonte n° 51, ubicato al piano terreno del fabbricato indicato nella Concessione al fog 98 mapp 38, contiguo ad altre abitazioni, confina sul lato est con la strada, il lato sud-ovest è in aderenza ad altra unità immobiliare, mentre a nord con un cortile ad uso parcheggio e accesso è composto da un disimpegno, una stanza ampia e da un piccolo bagno, ricavato sotto il vano scala interno che permette l'accesso al piano primo, composto da un ambiente adibito ad uso cucina, un secondo servizio ed un piccolo disimpegno.

L'accesso al piano primo, è altresì permesso da un secondo ingresso, ubicato nel cortile comune, infatti, tramite un cancello carrabile, si accede ad un giardino comune sul lato del quale si trova una scala esterna che conduce a due abitazioni distinte, la prima sul lato sinistro è quella interessata dalla nostra perizia, l'altra di fronte è quella di un confinante..(Vedi Allegati B, J)

B) DATI CATASTALI :

Al Catasto Fabbricati del Comune di **Massa**:

Appartamento di civile abitazione, sito in Massa, Via sottomonte, censito al Catasto Fabbricati al fog. **98, mapp. 38**, zona censuaria 1, categoria A4 di classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 129,11.

Proprietà attuale dell'intero, come meglio specificato nella relazione peritale e nei documenti allegati. (Vedi Allegato A)



C) DATI URBANISTICI:

Piano Regolatore Generale 1980 e succ. modifiche :

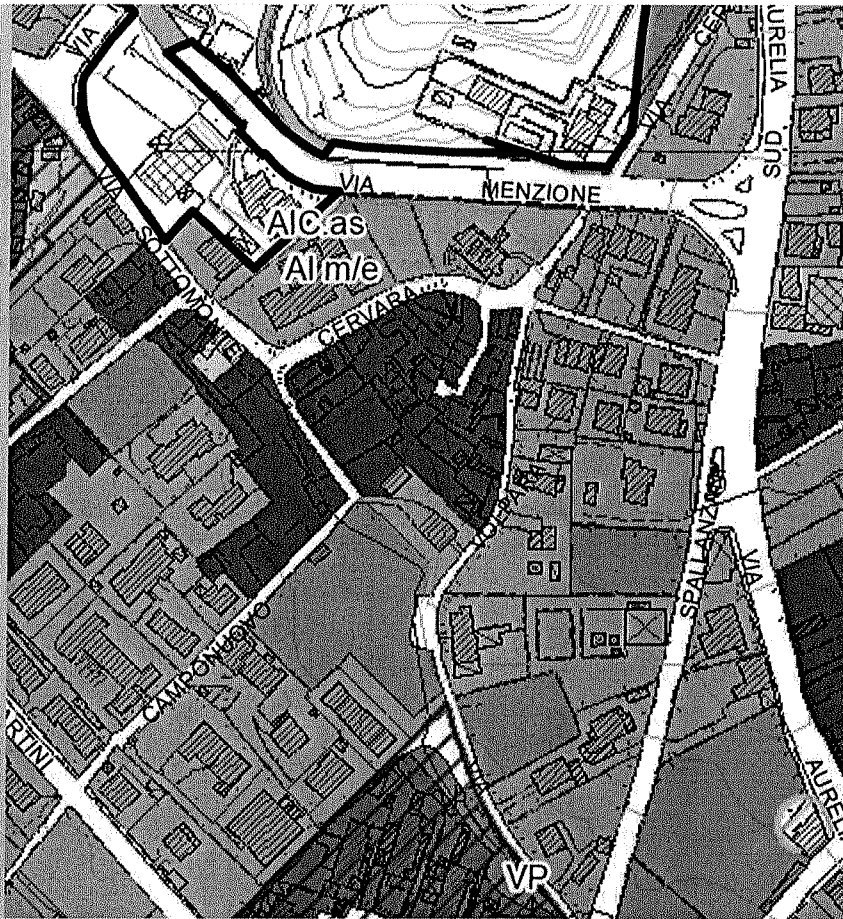
Zone di saturazione B4 :

IFF 2mc/mq ; RC 30%;

H max 7m; dist. conf. 5m;

dist. strade 1/2H

Piano Regolatore adottato con delibera n°58 del 24.07.2015



DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

SISTEMA FUNZIONALE DEGLI INSEDIAMENTI

	CS Sottosistema Funzionale dei centri e nuclei storici
	CS.PE1, CS.MO1 Tessuti ad alta densita' costituiti da edifici e complessi edilizi di valore storico Pedemontani e della Montagna
	CS.PE2, CS.MO2 Tessuti a media densita' Pedemontani e della Montagna
	CC Sottosistema funzionale della citta' compatta
	CD_AD Sottosistema funzionale della citta' diffusa Alta Densita'
	CD_MBD Sottosistema funzionale della citta' diffusa Media e Bassa Densita'
	AFU Aree di Frangia Urbana
	TER Tessuti Edilizi Radi
	Ambiti di conservazione
	Piani di Recupero



Il sottoscritto sulla scorta degli elementi acquisiti, e dalle indagini effettuate relativamente ai prezzi correnti della zona, ritiene equo e congruo attribuire il seguente valore di mercato:

In riferimento alle caratteristiche proprie del fabbricato si riporta :

- *struttura antica in cemento armato con tamponature in muratura senza problemi statici visibili*
- *impianti elettrici e idraulici non adeguati alle attuali norme tecniche*
- *riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano*
- *intonaco interno ed esterno*
- *Infissi interni, esterni con vetro semplice*

In riferimento alle caratteristiche proprie della zona:

- *Zona a prevalente destinazione residenziale – turistica*
- *Zona periferica rispetto al centro*
- *Servizi nella media sia per ciò che concerne la vicinanza ai mezzi pubblici che negozi e scuole*
- *Il centro città risulta facilmente raggiungibile con mezzi propri*

Sulla base dei valori medi di mercato spuntabili nella zona sopra indicata ricavabili dall'osservatorio immobiliare della agenzia del territorio opportunamente incrementati si oscilla tra un valore da 1450.00 €/mq a 1900.00 €/mq per abitazioni di tipo civile e quindi prendendo un valore medio di 1675 €/mq e sulla base dei coefficienti di valutazione di zona si ottiene:

Determinazione dei coefficienti

Tipologia	Coefficiente	Metodo di scelta
Standard sociale	1,00	L'immobile è ubicato in una zona periferica, e tipologicamente assimilabile ad una civile abitazione, vicino a mezzi di trasporto pubblici, negozi e scuole, mediocre visuale e bassa rumorosità della zona
Servizi non ordinari	1,00	Nessun servizio in particolare
Manutenzione straordinaria	0,80	Da revisionare: edificio ristrutturato nel 1993 in mediocre stato di conservazione Impianti: Presenti e da revisionare Struttura: Buona, da realizzare un miglior isolamento termico
Dimensioni Abitazione	1,00	Superficie netta inferiore a 60 m ²
Posizione e vista	1,00	Sufficiente
Manutenzione ordinaria	0,80	Lavorazioni da effettuare nell'immobile: imbiancatura degli interni, eliminazione di umidità
Coefficiente totale	0,64	



Valore stimato [al m²] (1675,00 x 0,64)	€ 1.072,00

Valutazione sintetica (Fabbricato)= 72,64x 1.072,00	€ 77.870,08

Pari ad Euro	€ 77.870,08

Il valore di 77870.08 € ricavato è il valore dell’immobile al quale va aggiunto il valore del diritto di passo sulla scala che immette al primo piano dell’edificio valutabile forfettariamente in € 2100,00.

La somma dei due valori immobiliari di € 79.970,08 arrotondabile a € 80.000,00 .

IL VALORE ARROTONDATO DI € 80.000,00 (ottantamila/ 00) E' STATO QUANTIFICATO IN VIRTU' DELLO STATO IN CUI SI TROVANO GLI IMMOBILI

Il sottoscritto sulla scorta degli elementi acquisiti, e dalle indagini effettuate sui prezzi correnti della zona, ritiene equo e congruo attribuire il seguente valore di mercato:

fog. 98 mapp. 38	
Totale valore immobiliare ARROTONDATO	€ . 80.000,00

4. Nel caso in cui risulti comodamente divisibile, predisponga un progetto di divisione sulla base delle quote di diritto, indicando gli eventuali conguagli;

l'immobile a causa degli impedimenti derivanti dalle indicazioni urbanistiche che prevedono un unità minima di 55 mq superficie netta non può essere suddiviso, quindi risulta vano predisporre un progetto di divisione in quanto inattuabile.

Eimola Dr. CASTELLI EREBIO Emma Dr. ADIBADES D A NQ PA 2 Con.it 01468708206414090841080406 Eimola Dr. MENCIONI ANNA Emma Dr. DOSTEROM PA 2 Con.it. 87422



5. Quantifichi anno per anno, il valore dell'indennità di occupazione commisurato al valore locativo, dalla data dell'apertura della successione sino alla data del deposito della perizia.

La determinazione del più probabile valore di locazione dell'immobile è stata fatta con riferimento ai valori indicati dall'OMI per l'area in questione e dai valori ricavati dall'accordo territoriale locazioni di immobili a canone agevolato siglato tra le Organizzazioni sindacali dei proprietari edilizi e i sindacati degli inquilini è previsto dalla Legge n.431 del 09/12/1998 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo" e dal Decreto Ministeriale 30/12/2002.

Valore medio ordinario di locazione mensile unitario secondo OMI 2015

(Vedi Allegato F)

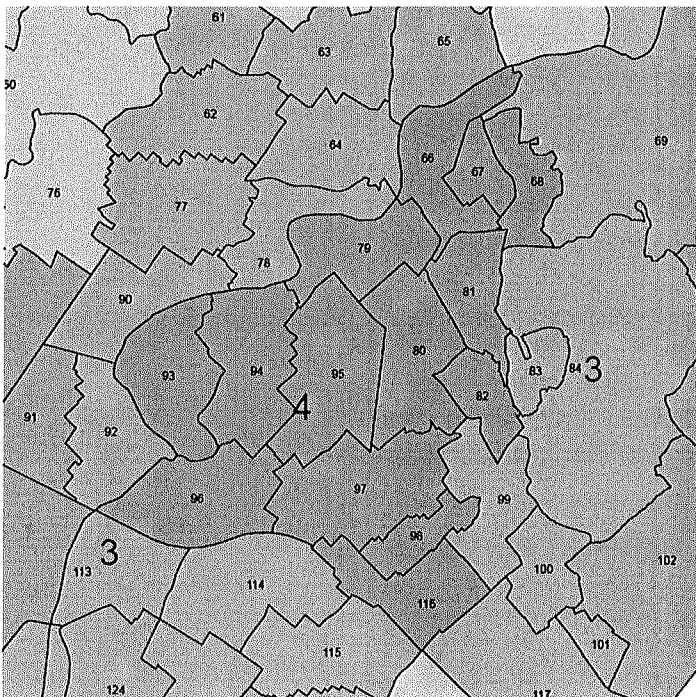
$$(5,70+8,50)/2 = 7,10 \text{ €/mq}$$

Valore di locazione dell'immobile secondo accordo territoriale del 13/10/2008

(Vedi Allegato G, H)

secondo l'ALLEGATO “ A1” delle disposizioni contenute nell'Accordo Territoriale per i Comuni aderenti al L.O.D.E. di Massa Carrara in base alla seguente zonizzazione e fasce di oscillazione:

Ubicazione del territorio “**zonizzazione**” COMUNE di MASSA:



Le zone suddette sono state individuate, ai sensi del DPR 23 marzo 1998 n. 138 “Articolazione del territorio in microzone”.

ZONA 10.: Residenziale turistico balneare;

ZONA 4 - 9.: Centro – Centro turistico balneare;

ZONA 3 - 5 - 7.: Zona di connessione mare monti - Suburbana lato Montignoso - periferica lato Montignoso;

ZONA 2 - 8.: Suburbana lato Carrara - Periferica lato Carrara;

ZONA 1 - 6.: Montana - Industriale.

Fasce di Oscillazione.

TIPOLOGIA	10	4 - 9	3 - 5 - 7	2 - 8	1 - 6
A	€. 9,00	€. 9,00	€. 8,50	€. 8,20	€. 7,90
A	€. 7,25	€. 7,25	€. 7,10	€. 7,00	€. 6,70
B	€. 7,25	€. 7,25	€. 7,10	€. 7,00	€. 6,70
B	€. 4,40	€. 4,20	€. 4,20	€. 4,10	€. 3,80
C	€. 4,40	€. 4,20	€. 4,20	€. 4,10	€. 3,80
C	€. 2,80	€. 1,90	€. 1,90	€. 1,90	€. 1,90

UNITA' IMMOBILIARE DI " TIPO B " Si considera di tipo " B " l'alloggio dotato di :

- Impianto di riscaldamento completo di elementi radianti, efficiente e a norma e/o consentitodal-le vigenti disposizioni di legge, con dichiarazione di conformità,
- Un servizio igienico dotato di vasca o doccia, lavandino con acqua corrente, bidè, water, con aerazione diretta o indiretta;
- Impianto elettrico a norma e/o consentito dalle vigenti leggi con dichiarazione di conformità;
- Impianto idrico con allacciamento alla rete o acquedotto comunale;
- Ascensore per unità immobiliari poste oltre il terzo piano fuori terra, in immobile con tre piani fuori terra;
- Ambienti con pavimenti, pareti e soffitti privi di umidità e sufficientemente aerati ed illuminati;
- Infissi ed affissi efficienti ed a perfetta tenuta nei confronti degli agenti atmosferici;

UNITA' IMMOBILIARE DI " TIPO C "

E' considerato di tipo " C " l'alloggio che non presenta almeno due delle caratteristiche indicate per quello di tipo " B ", con esclusione di quella al comma e) relativa all'ascensore.

Facendo riferimento ad un alloggio di tipo B (nell'ipotesi di efficienza impiantistica)

$$(4,20+7,25)/2 = 5,72 \text{ €/mq}$$

il canone di locazione è determinato, secondo le disposizioni contenute negli articoli successivi, in base ai seguenti elementi :

Federico Costucci architetto – Via Ronchi n° 48, Massa 54100 (MS).

1. *Superficie convenzionale;*
2. *Classificazione per caratteristiche;*
3. *Maggiorazione per particolari categorie di immobili.*

Valutazione delle superfici convenzionli

Piano Terra:

Superficie utile: Camera mq.15,77 + Ingresso mq. 2,49 + W.C. mq. 3,15

Piano Primo:

Superficie utile: Cucina mq.15,77 + Bagno mq. 3,85 + vano scala mq. 4,48

Superficie convenzionale: 45,51 mq ne consegue che si considera come previsto dall'accordo territoriale una superficie di almeno 50 mq

OMI : Valore annuo di locazione ordinario= € 7,10 * 50 = € 355,00 €/mese

Accordo territoriale : Valore annuo di locazione ordinario= € 5,72 * 50 = € 286,00 €/mese

Canone mensile

Si sceglie quindi un valore medio di circa 286,00 €/mese come prevede l'accordo territoriale in quanto più aderente al reale mercato degli affitti e siglato proprio negli anni in cui avrebbe dovuto essere siglato l'eventuale contratto di affitto.

Canone annuale

e quindi un valore annuo di 286,00 x 12 = € 3432,00

Variazione canone annuale (metodo canone originale)

Per l'aggiornamento annuale supponiamo come caso di studio il metodo con canone originale, secondo il quale si assumono come base di calcolo per l'aggiornamento il canone stabilito dalle parti nel contratto di affitto originale. Ossia assumono che la variazione incrementativa parta sempre dal canone originale.

Facendo riferimento alla data di morte di [REDACTED] calcoliamo gli incrementi annuali del canone di locazione prendendo come base l'importo annuale di € 3432,00.

Facendo riferimento al servizio di rivalutazione monetaria messo a disposizione dell'ISTAT

Federico Costucci architetto – Via Ronchi n° 48, Massa 54100 (MS).



e in particolare agli archivi storici della FIAIP al sito (<http://www.fiaip.it/centro-studi/rilevazioni-istat/storico-variazioni-annuali/#13indice>)

e tabelle istat (Fonte: ISTAT - elaborazioni Servizio Studi e Statistica C.C.I.A.A. di Milano)

(Vedi Allegato I)

Aggiornamento del canone al primo aprile 2008	
Variazione ISTAT da aprile 2007 a Aprile 2008	
Coefficiente di rivalutazione monetaria	3,3
Riduzione come da contratto del 75 %	2,47 (coeff. di rivalutazione monet. ridotto)
Incremento canone (canone concordato x coeff. di rivalutazione monet. ridotto)	$3432,00 \times 2,47 / 100 = 84,77 \text{ €}$
Canone aggiornato (canone concordato+incremento canone)	$3432,00 + 84,77 = 3516,77 \text{ €}$
Nuovo canone dal primo aprile 2008 sarà 3517,00 €	

Aggiornamento del canone al primo aprile 2009	
Variazione ISTAT da aprile 2008 a Aprile 2009	
Coefficiente di rivalutazione monetaria	1
Riduzione come da contratto del 75 %	0,75 (coeff. di rivalutazione monet. ridotto)
Incremento canone (canone concordato x coeff. di rivalutazione monet. ridotto)	$3432,00 \times 0,75 / 100 = 25,74 \text{ €}$
Canone aggiornato (canone concordato+incremento canone)	$3432,00 + 25,74 = 3457,74 \text{ €}$
Nuovo canone dal primo aprile 2009 sarà 3458,00 €	

Aggiornamento del canone al primo aprile 2010	
Variazione ISTAT da aprile 2009 a Aprile 2010	
Coefficiente di rivalutazione monetaria	1,6
Riduzione come da contratto del 75 %	1,2 (coeff. di rivalutazione monet. ridotto)
Incremento canone (canone concordato x coeff. di rivalutazione monet. ridotto)	$3432,00 \times 1,2 / 100 = 41,18 \text{ €}$
Canone aggiornato (canone concordato+incremento canone)	$3432,00 + 41,18 = 3473,18 \text{ €}$
Nuovo canone dal primo aprile 2010 sarà 3473,00 €	



Aggiornamento del canone al primo aprile 2011	
Variazione ISTAT da aprile 2010 a Aprile 2011	
Coefficiente di rivalutazione monetaria	2,6
Riduzione come da contratto del 75 %	1,95 (coeff. di rivalutazione monet. ridotto)
Incremento canone (canone concordato x coeff. di rivalutazione monet. ridotto)	$3432,00 \times 1,95 / 100 = 66,92 \text{ €}$
Canone aggiornato (canone concordato+incremento canone)	$3432,00 + 66,92 = 3498,92 \text{ €}$
Nuovo canone dal primo aprile 2011 sarà 3499,00 €	

Aggiornamento del canone al primo aprile 2012	
Variazione ISTAT da aprile 2011 a Aprile 2012	
Coefficiente di rivalutazione monetaria	3,2
Riduzione come da contratto del 75 %	2,4 (coeff. di rivalutazione monet. ridotto)
Incremento canone (canone concordato x coeff. di rivalutazione monet. ridotto)	$3432,00 \times 2,4 / 100 = 82,37 \text{ €}$
Canone aggiornato (canone concordato+incremento canone)	$3432,00 + 82,37 = 3514,37 \text{ €}$
Nuovo canone dal primo aprile 2012 sarà 3514,00 €	

Aggiornamento del canone al primo aprile 2013	
Variazione ISTAT da aprile 2012 a Aprile 2013	
Coefficiente di rivalutazione monetaria	3,2
Riduzione come da contratto del 75 %	2,4 (coeff. di rivalutazione monet. ridotto)
Incremento canone (canone concordato x coeff. di rivalutazione monet. ridotto)	$3432,00 \times 2,4 / 100 = 82,37 \text{ €}$
Canone aggiornato (canone concordato+incremento canone)	$3432,00 + 82,37 = 3514,37 \text{ €}$
Nuovo canone dal primo aprile 2013 sarà 3514,00 €	

Aggiornamento del canone al primo aprile 2014	
Variazione ISTAT da aprile 2013(106,9) a Aprile 2014 (107,4)	
Coefficiente di rivalutazione monetaria	0,46
Riduzione come da contratto del 75 %	0,35 (coeff. di rivalutazione monet. ridotto)
Incremento canone (canone concordato x coeff. di rivalutazione monet. ridotto)	$3432,00 \times 0,35 / 100 = 12,03 \text{ €}$
Canone aggiornato (canone concordato+incremento canone)	$3432,00 + 12,03 = 3444,03 \text{ €}$
Nuovo canone dal primo aprile 2014 sarà 3444,00 €	

Aggiornamento del canone al primo aprile 2015	
Variazione ISTAT da aprile 2014 (107,4) a Aprile 2015 (107,1)	
Coefficiente di rivalutazione monetaria	-0,27
Riduzione come da contratto del 75 %	-0,21 (coeff. di rivalutazione monet. ridotto)
Incremento canone (canone concordato x coeff. di rivalutazione monet. ridotto)	$3432,00 \times (-0,21/100) = -7,19 \text{ €}$
Canone aggiornato (canone concordato+incremento canone)	$3432,00 - 7,19 = 3424,81 \text{ €}$
Nuovo canone dal primo aprile 2015 sarà 3425,00 €	

Aggiornamento del canone al primo Marzo 2016	
Variazione ISTAT da Marzo 2015 (107,0) a Marzo 2016 (99,6) coeff. di raccordo 1.0710	
Coefficiente di rivalutazione monetaria	-0,31
Riduzione come da contratto del 75 %	-0,23 (coeff. di rivalutazione monet. ridotto)
Incremento canone (canone concordato x coeff. di rivalutazione monet. ridotto)	$3432,00 \times (-0,23/100) = -7,90 \text{ €}$
Canone aggiornato (canone concordato+incremento canone)	$3432,00 - 7,19 = 3424,10 \text{ €}$
Nuovo canone dal primo Marzo 2016 sarà 3424,00 €	



ELENCO ALLEGATI

- A) Visure attuali e storiche catastali immobile fog.98 mapp. 38;
- B) Planimetria catastale;
- C) Visure Conservatoria Registri Immobiliari;
- D) Mappe storiche e rilievi aerofotogrammetrici;
- E) Copia concessione edilizia n°93/2/32 del 15/05/1993
- F) Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- G) Accordo territoriale del 13/10/2008 per le locazioni
- H) Zonizzazione Accordo territoriale del 13/10/2008 per le locazioni
- I) Indici dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - FOI
- J) Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;

