CITTÀ DI GORGONZOLA

SETTORE 6 LAVORI PUBBLICI
INFRASTRUTTURE E PATRIMONIO

C.A.P.20064- via Italia n.62 - P.IVA00861930154

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

OGGETTO: IMMOBILE AD USO ABITATIVO SITO IN VIA MASSARA N. 10 – LOTTO N. 2

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Agazio Montirosso, Responsabile del Settore LL.PP., Infrastrutture e Patrimonio del Comune di Gorgonzola, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 24773 redige la presente perizia estimativa per le finalità connesse all'inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2026-2028 e per la successiva cessione mediante asta pubblica dell'immobile in conformità:

- al R.D. 23 maggio 1924 n. 827 recante *"Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato"*
- al *Regolamento per l'alienazione di beni immobili, aree e loro diritti edificatori di proprietà del Comune di Gorgonzola* approvato con deliberazione di C.C. n. 10 del 30.01.2006 (come modificato con deliberazione di C.C. n. 47 del 2.05.2007).

La stima tiene conto delle finalità, intesa come necessità di porre a base d'asta pubblica il bene in oggetto per l'alienazione con gara al rialzo. Non viene determinato, pertanto, il valore di mercato dell'immobile ma è individuata la soglia minima di prezzo da porre a base d'asta.

SCHEDA DELL'IMMOBILE

LOTTO n. 2	
Tipologia:	Abitazione civile
Ubicazione:	via Massara n. 10
Proprietà	Comune di Gorgonzola
Dati catastali	NCEU – Fg. 6, Mapp. 400 – sub 19
Classamento	Cat. A/3
Superficie	47,06 mq *(vedi paragrafo consistenza)*
Superficie catastale	38 mq

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'intero complesso immobiliare, denominato "Condominio Massara 10" è stato realizzato nell'ambito di una convenzione urbanistica per l'attuazione di un piano particolareggiato che prevedeva anche la costruzione di un fabbricato di edilizia residenziale sociale, di quattro piani fuori terra, sopra il piano cantine seminterrato, suddiviso in 25 appartamenti, 25 cantine, due locali sgombero e 35 box, con annesse parti comuni e condominiali.

L'unità abitativa è di proprietà comunale, come risultante da atto di cessione gratuita del 21.12.2001, a firma notaio Gian Luigi Laffranchi di Gorgonzola, registrato a Milano – Atti privati con rep. n. 45934.

La zona è caratterizzata da edifici con destinazione prevalente di tipo residenziale, con ampi spazi di verde e parcheggi. Nelle immediate vicinanze sono presenti la fermata denominata "Villa Pompea" della linea verde M2 della metropolitana, un impianto sportivo prevalente destinato a campi da tennis e alcune attività commerciali.

L'immobile è situato nella zona periferica nord ovest della Città di Gorgonzola: il centro cittadino dista circa 1.530 metri.

I collegamenti viari sono adeguati e la zona è ottimamente servita da mezzi di trasporto pubblico (sia locale che extraurbano).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La presente relazione di stima è riferita ad abitazione di tipo residenziale, posta al piano 1°, nel Comune di Gorgonzola in via Massara, n. 10.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal camminamento al livello seminterrato della zona cortilizia e poi attraverso la scala comune del condominio, posta in lato nord all'edificio. Il collegamento verticale è altresì assicurato da un ascensore.

L'unità abitativa è costituita da due ambienti distinti, costituiti da una piccola cucina e da un soggiorno/camera oltre a disimpegno e bagno.
In lato nord è presente un balcone (di larghezza pari a 1,70 mt) direttamente accessibile dal soggiorno/camera.

A servizio dell'unità abitativa vi è una cantina al livello seminterrato, con accesso situato al piano di entrata al condominio di cui fa parte l'unità medesima, delle dimensioni di 4,68 mq.
In ragione delle caratteristiche dell'immobile oggetto di analisi e dello stato di conservazione, classifica l'immobile di cui trattasi come parificabile per qualità delle finiture ad "abitazione civile" con destinazione "residenziale".

STATO LOCATIVO

Ai fini estimativi l'immobile risulta attualmente occupato con regolare contratto di locazione, con disponibilità del locatario a rilasciare l'immobile per le esigenze dell'Ente di alienare il bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

L'unità immobiliare abitativa presenta le seguenti caratteristiche costruttive: partizioni interne in laterizio con normale finitura costituita da intonaco tinteggiato, pavimenti in ceramica, portoncino d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato, serramenti in legno verniciato con vetrocamera (dotati di inferriate), rivestimenti bagno e cucina in ceramica, elementi radianti in ghisa, il tutto in buono stato manutentivo.
Impianti elettrici e speciali: Non è disponibile la dichiarazione di conformità impianto elettrico.
Il contatore è posizionato all'interno dell'edificio nell'ambito degli spazi interni condominiali.
Impianti speciali: citofonico.
Impianto antincendio: sono presenti nelle parti comuni estintori a polvere.
Impianto di riscaldamento: impianto autonomo con produzione di acqua calda. Non è presente la dichiarazione di conformità impianto del gas.
Impianto di condizionamento: non esistente.
Impianto idrico sanitario: 1 bagno.

In data 04.11.2025 è stato eseguito sopralluogo nel corso del quale sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.
Dall'esito dell'ispezione si è verificato che lo stato di fatto risulta conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio – sez. N.C.E.U.
Ai fini dell'alienazione la parte venditrice renderà disponibile l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatta da tecnico abilitato in data 4.12.2024 con classe energetica F.

CONSISTENZA

I criteri di misurazione della consistenza dell'immobile incidono direttamente sulla valutazione economica dello stesso, pertanto, nella presenta perizia estimativa si è fatto riferimento alla principale normativa vigente:

- DPR n. 138 del 23 marzo 1998
  Allegato C – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare le superfici sono state ricavate dalle schede catastali e verificate in loco.
La consistenza è stata calcolata in m^2 lordi commerciali, comprensiva quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%.
La superficie lorda commerciale è data dalla superficie lorda dei vani principali, accessori e delle pertinenze moltiplicate per un coefficiente di ragguaglio o omogeneizzazione ai sensi del DPR n. 138/98.

Vano principale, disimpegno e servizio igienico = (34,52 mq x 1,00) = 34,52 mq
Balcone = 7,86 mq x 0,30 = 2,36 mq
Cantina = 4,68 mq x 0,25 = 1,17 mq

Totale superficie commerciale = 38,05 = **38 mq** (*)
(*): la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del DPR 138/98.

METODOLOGIA DI STIMA

Si assume come parametro il prezzo a metro quadrato di superficie catastale con riferimento alle tabelle OMI, Osservatorio del Mercato Immobiliare, a cura dell'Agenzia delle Entrate per l'ultimo semestre disponibile (I° semestre 2025).
Le stesse individuano, per ogni zona territoriale omogenea di ciascun comune, un intervallo minimo e massimo, per unità di superficie in euro al mq, tenendo conto della tipologia immobiliare e dello stato di conservazione dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA PER ALIENAZIONE

Considerata l'ubicazione del bene, le sue dimensioni, la zona, la sua posizione rispetto ai fabbricati circostanti, il tipo di edilizia limitrofa, il verde e la viabilità, l'area esterna a disposizione, il criterio sintetico-comparativo con le cifre delle tabelle OMI aggiornate ed ogni quant'altro possa influire sul presente giudizio di stima, si può ritenere di poter dare una valutazione in base alle superfici ed al costo unitario di seguito riportato:

Fascia / zona: periferica
Codice di zona: D1
Valore di mercato: 1.600÷1.950 €/mq

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, si adotta un valore di 1.800 €/mq, in linea con il valore mediano di mercato.
I prezzi medi degli immobili residenziali nel Comune di Gorgonzola, nel 2025, fanno infatti riferimento ad un valore medio di €. 1.658 €/mq per il 2025 (fonte www.borsinoimmobiliare.it).

Applicando un coefficiente di riduzione pari a 0,90 che tiene conto della formazione a base d'asta si determina un valore di 1.620,00 €/mq, da applicare alla superficie catastale dichiarata.

Il valore di alienazione per il lotto 2 è dunque pari a:
1.620,00 €/mq x 38,00 mq = 61.560,00 € arrotondato a 61.500,00 €.

CONCLUSIONI

Sulla base degli accertamenti esperiti, delle valutazioni e delle considerazioni sopra esposte è stato determinato il valore di alienazione da porre a base d'asta pari ad **€. 61.500,00** (diconsi euro sessantunomilacinquecento/00).

ALLEGATI:

[v] Scheda rilievo;
[v] Visura catastale NCEU;
[v] Planimetria indicativa dell'immobile.
[v] Fotografie.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 6 - LAVORI PUBBLICI
INFRASTRUTTURE E PATRIMONIO

ing. Agazio Montirosso

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

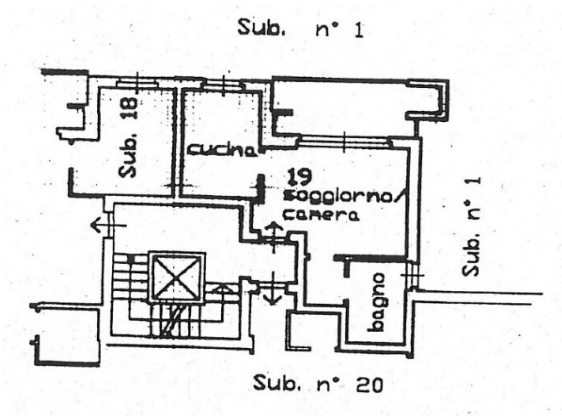
CITTÀ DI GORGONZOLA

SETTORE 6 - LAVORI PUBBLICI
INFRASTRUTTURE E PATRIMONIO

C.A.P.20064- via Italia n.62 - P.IVA00861930154

SCHEDA n. 2





SCHEDA RILIEVO ALLOGGIO

UBICAZIONE

via	MASSARA	10

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Fg.	Mapp.	sub
6	400	19

RILIEVO

Dimensioni nette interne rilevate:

rif.	descrizione	ml/mq
a	Sup. calpestabile	35,94
b	Balcone- Cantina	3,53
h	Altezza interna	2,71
S	Superficie lorda totale	39,47

PIANO

I	Primo	X
II	Secondo	
III	Terzo	
IV	Quarto	

CONDIZIONE

I	Libero	X
II	Occupato con titolo	
III	Occupato senza titolo	
IV	altro	

GRADO MANUTENZIONE

Rif.	Stima a vista	chiusure	impianti
I	scarso		
II	sufficiente		
III	buono		X
IV	ottimo	X	

NECESSITÀ INTERVENTI URGENTI SI ▪ NO X

se si quali …… ……

CONFORMITÀ CATASTALE RILEVATA SI X NO ▪

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/11/2025

Immobile di catasto fabbricati | **Causali di aggiornamento ed annotazioni**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 05/11/2025

Dati identificativi: Comune di **GORGONZOLA (E094) (MI)**
Foglio **6** Particella **400** Subalterno **19**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **GORGONZOLA (E094) (MI)**
Foglio **6** Particella **400**

Classamento:
Rendita: **Euro 309,87**
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **3 vani**
Foglio **6** Particella **400** Subalterno **19**
Indirizzo: VIA MASSARA n. 10 Scala C Interno 19 Piano T-S1
Dati di superficie: Totale: **42 m²** Totale escluse aree scoperte [b)]: **40 m²**

Intestati catastali

1. COMUNE DI GORGONZOLA (CF 00861930154)

sede in GORGONZOLA (MI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi

dal 19/03/2001
Immobile attuale
Comune di **GORGONZOLA (E094) (MI)**
Foglio **6** Particella **400** Subalterno **19**

COSTITUZIONE del 19/03/2001 Pratica n. 289303 in atti dal 19/03/2001 COSTITUZIONE (n. 1956.1/2001)

Indirizzo

dal 19/03/2001 al 07/10/2002
Immobile attuale
Comune di **GORGONZOLA (E094) (MI)**
Foglio **6** Particella **400** Subalterno **19**
VIA MASSARA n. 10 Scala C Interno 19 Piano T-S1

COSTITUZIONE del 19/03/2001 Pratica n. 289303 in atti dal 19/03/2001 COSTITUZIONE (n. 1956.1/2001)

dal 31/08/2011
Immobile attuale
Comune di **GORGONZOLA (E094) (MI)**
Foglio **6** Particella **400** Subalterno **19**
VIA MASSARA n. 10 Scala C Interno 19 Piano T-S1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07/10/2002 Pratica n. 749506 in atti dal 07/10/2002 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 51410.1/2002)

Dati di classamento

dal 19/03/2001 al 19/03/2002
Immobile attuale
Comune di **GORGONZOLA (E094) (MI)**
Foglio **6** Particella **400** Subalterno **19**
Rendita: **Euro 309,87**
Rendita: **Lire 600.000**
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **3,0 vani**

COSTITUZIONE del 19/03/2001 Pratica n. 289303 in atti dal 19/03/2001 COSTITUZIONE (n. 1956.1/2001)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

dal 19/03/2002
Immobile attuale
Comune di **GORGONZOLA (E094) (MI)**
Foglio **6** Particella **400** Subalterno **19**
Rendita: **Euro 309,87**
Categoria **A/2**[a)], Classe **2**, Consistenza **3,0 vani**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/03/2002 Pratica n. 242155 in atti dal 19/03/2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12639.1/2002)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Dati di superficie

dal 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **GORGONZOLA (E094) (MI)**
Foglio **6** Particella **400** Subalterno **19**
Totale: **42 m²**
Totale escluse aree scoperte : **40 m²**

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/03/2001, prot. n. 000289303

Altre variazioni

dal 31/08/2011
Immobile attuale
Comune di **GORGONZOLA (E094) (MI)**
Foglio **6** Particella **400** Subalterno **19**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 31/08/2011 Pratica n. MI0899946 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 333903.1/2011)

Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di GORGONZOLA (E094)(MI) Foglio 6 Particella 400 Sub. 19

1. COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. ACLI LEONE XIII (CF 04327860153) sede in GORGONZOLA (MI) dal 19/03/2001 al 21/12/2001 Diritto di: Proprieta' per 375/1000 (deriva dall'atto 1)	1. COSTITUZIONE del 19/03/2001 Pratica n. 289303 in atti dal 19/03/2001 COSTITUZIONE (n. 1956.1/2001)
2. COOPERATIVA EDILIZIA PONTE DI LEONARDO SOC.COOP.A.R.L. (CF 04626200150) sede in GORGONZOLA (MI) dal 19/03/2001 al 21/12/2001 Diritto di: Proprieta' per 625/1000 (deriva dall'atto 1)	
1. COMUNE DI GORGONZOLA (CF 00861930154) sede in GORGONZOLA (MI) dal 21/12/2001 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 21/12/2001 Pubblico ufficiale LAFFRANCHI GIAN LUIGI Sede GORGONZOLA (MI) Repertorio n. 45934 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Trascrizione n. 1040.1/2002 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 10/01/2002

Visura telematica

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile
b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

MODULARIO
a r.r. n. 457

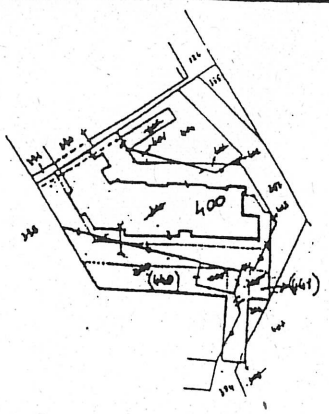
MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

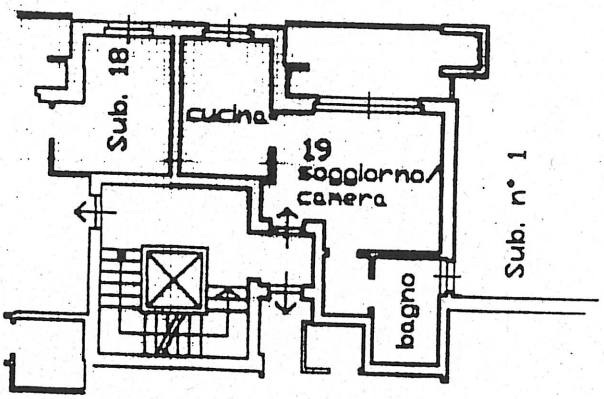
MOD. BN (CEU)

LIRE 200

Planimetria di u.i.u. in Comune di GORGONZOLA via VIA MASSARA civ 10



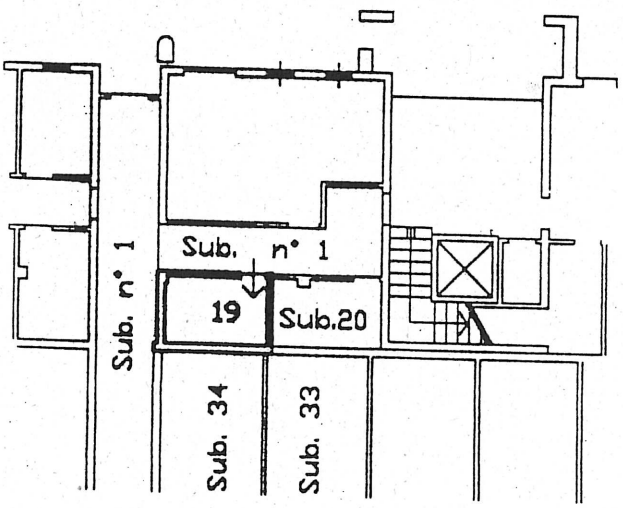
Sub. n° 1



Sub. n° 20

PIANO TERRENO
H. = 2.70

PIANO INTERRATO
H. = 2.45



ORIENTAMENTO

1956 del 19-03-2001

SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C. [X]
Denuncia di variazione [ ]

Identificativi catastali
6
400 sub. 19

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
PEZZOLI FRANCESCO
Iscritto all'albo de GEOMETRI
della provincia di MILANO 5967
data 20-02-01 *Firma*

COLLEGIO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MILANO
GEOM. PEZZOLI FRANCESCO N. 5967

RISERVATO ALL'UFFICIO

Vista del Condominio Massara, 10



Ingresso Portineria



Vista dell'alloggio dall'esterno



Vista del balcone



Vista dalla porta d'ingresso



Viste interne









