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 AUTORIMESSA SITO IN VIA RESPIGHI N. 21 – LOTTO N. 1

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 alla cessione mediante asta pubblica dell'immobile ai fini dell'inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2026-2028 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. 1	
Tipologia:	autorimessa
Ubicazione:	via Respighi n. 21
Proprietà	Comune di Gorgonzola
Dati catastali	NCEU – Fg. 10, Mapp. 536 – sub 35
Classamento	Cat. C/6
Superficie	13,97 mq
Superficie catastale	15,00 mq

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La presente relazione di stima è riferita ad una autorimessa, posta al piano primo interrato, nel Comune di Gorgonzola in via Respighi, n. 21.
L'intero fabbricato, realizzato nel 2003, è composto da n 24 unità immobiliari per civile abitazione e di un complesso più grande di autorimesse che servono anche altri fabbricati.
L' accesso al fabbricato ed all'autorimessa avviene da via Respighi.
L'autorimessa è realizzata con una struttura principale in cemento armato, ogni autorimessa è fornita di portone basculante in lamiera preverniciata.
L'ingresso alle autorimesse avviene attraverso un cancello carraio ed una rampa che consente l'accesso al piano.
L'autorimessa ha un'altezza media di ml.2,35.
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 "abitazioni civili" con destinazione "residenziale".

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 (1° 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 (per quest'ultimo parametro non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato nel caso di box, posti auto ed autorimesse).

CALCOLO DEL VALORE DI STIMA PER ALIENAZIONE

In data 31.10.2025 è stato eseguito sopralluogo nel corso del quale sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.
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: centrale
Codice di zona: B1
Valore di mercato: 900÷1.250 €/mq

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, si adotta un valore di 1.060 €/mq, corrispondente ad un valore appena inferiore al valore mediano di mercato.
Applicando un coefficiente di riduzione pari a 0,85 che tiene conto della formazione a base d'asta si determina un valore di 901,00 €/mq, da applicare alla superficie catastale dichiarata.

Il valore di alienazione per il lotto 1 è dunque pari a:
901,00 €/mq x 15,00 mq = 13.515,00 € arrotondato ad €. 13.500,00.

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 **€. 13.500,00** (diconsi euro tredicimilacinquecento/00).

ALLEGATI:

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

IL RESPONSABILE DEL SETTORE 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

SERVIZIO LAVORI PUBBLICI
Ufficio Patrimonio

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

SCHEDA n. 1

SCHEDA RILIEVO BOX AUTO



UBICAZIONE

via	RESPIGHI	7/9

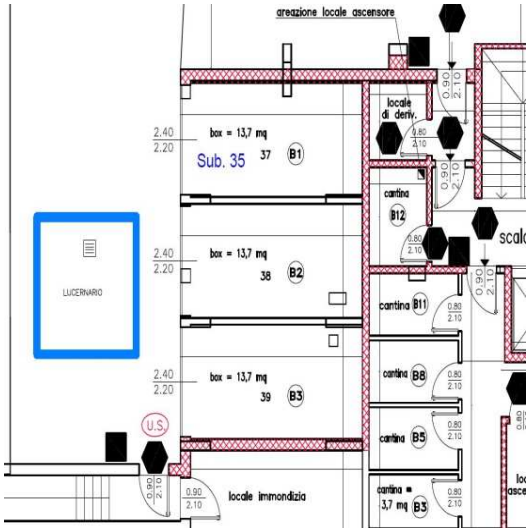
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Fg.	Mapp.	sub
10	536	35

RILIEVO

Dimensioni nette interne rilevate:

rif.	descrizione	ml/mq
a	Larghezza	2,5
b	Profondità	5,53
h	Altezza interna	2,82
S	Superficie interna netta	13,7



PIANO

I	Terra	
II	Seminterrato	
III	S1	X
IV	S2	

CONDIZIONE

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

GRADO MANUTENZIONE

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

NECESSITÀ INTERVENTI URGENTI SI ▪ NO X SI [ ] NO X

se si quali …… ……

CONFORMITÀ CATASTALE RILEVATA SI X NO ▪ SI X NO [ ]

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/11/2020

Data: 19/11/2020 - Ora: 13.02.26 Fine

Visura n.: T202340 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di GORGONZOLA (Codice: E094)**
	Provincia di MILANO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 10 Particella: 536 Sub.: 35**

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		**10**	**536**	**35**			**C/6**	**5**	**14 m²**	**Totale: 15 m²**	**Euro 56,40**	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA OTTORINO RESPIGHI n. 21 piano: S1;											
Annotazioni	classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI GORGONZOLA con sede in GORGONZOLA	00861930154*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 15/10/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/11/2003 Repertorio n.: 32337 Rogante: RESCHIGNA ANTONIO Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 95670.1/2003)		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune E094 - Sezione - Foglio 10 - Particella 536

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano

Dichiarazione protocollo n. 496487 del 28/05/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Gorgonzola

Via Respighi civ. 21

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 10
Particella: 536
Subalterno: 35

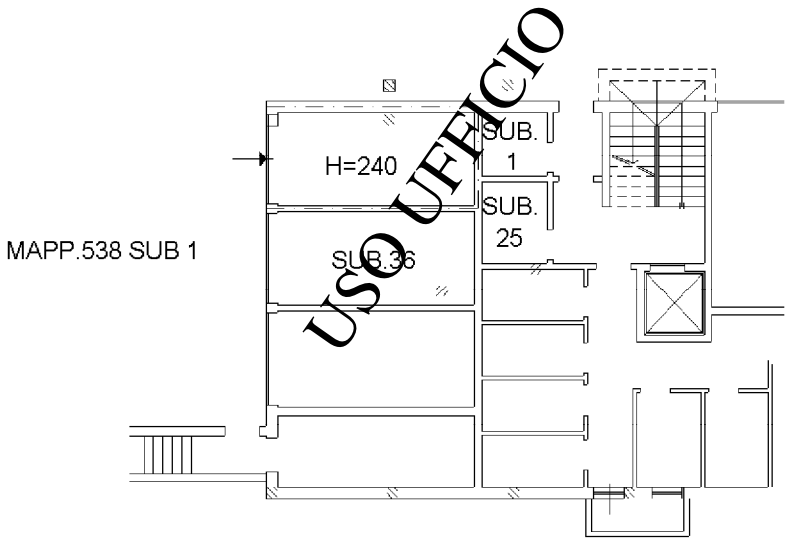
Compilata da:
Capitanio Gian Battista

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Milano N. 7906

Scheda n. 1 Scala 1:200

AUTORIMESSA H-240
PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/07/2020 - Comune di GORGONZOLA(E094) - < Foglio: 10 Particella: 536 > - Sub: 35
VIA OTTORINO RESPIGHI n. 21 piano: S1;

