

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

OGGETTO: IMMOBILE AD USO AUTORIMESSA SITO IN VIA RESPIGHI N. 21 – LOTTO N. 3

PREMESSE

Il sottoscritto ing. Agazio Montiroso, 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 2025-2027 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. 3	
Tipologia:	autorimessa
Ubicazione:	via Respighi n. 21
Proprietà	Comune di Gorgonzola
Dati catastali	NCEU – Fg. 10, Mapp. 536 – sub 51
Classamento	Cat. C/6
Superficie	14,00 mq
Superficie catastale	16,00 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 (2° semestre 2023).

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 07.10.2024 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: $850 \div 1.200$ €/mq

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, si adotta un valore di 1.000 €/mq, di poco inferiore a quello mediano del valore di mercato.

Applicando un coefficiente di riduzione pari a 0,82 che tiene conto della formazione a base d'asta si determina un valore di 820 €/mq, da applicare alla superficie catastale dichiarata.

Il valore di alienazione per il lotto 1 è dunque pari a:

$820 \text{ €/mq} \times 16,00 \text{ mq} = 13.120,00 \text{ €}$

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 **€ 13.120,00** (diconsi euro tredicimilacentventi/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 Montiroso

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

SCHEDA n. 3

SCHEDA RILIEVO BOX AUTO

UBICAZIONE

via	RESPIGHI	7/9
-----	----------	-----

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Fg.	Mapp.	sub
10	536	51

RILIEVO

Dimensioni nette interne rilevate:

rif.	descrizione	ml/mq
a	Larghezza	2,55
b	Profondità	5,5
h	Altezza interna	2,35
S	Superficie interna netta	14,02

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
I	scarso		
II	sufficiente		
III	buono	X	X
IV	ottimo		

NECESSITÀ INTERVENTI URGENTI

SI •

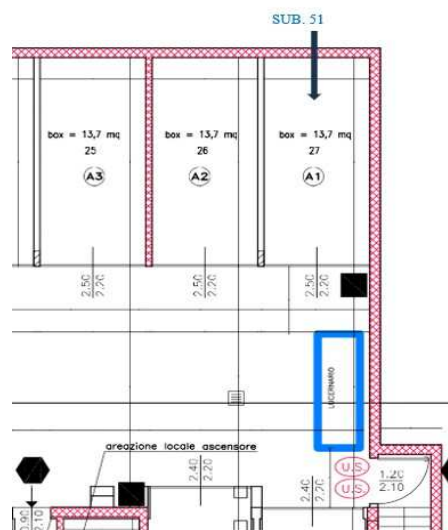
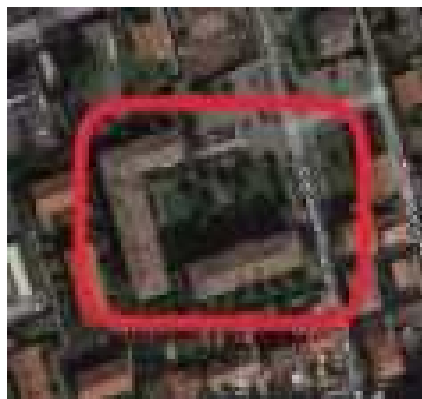
NO X

se si quali

CONFORMITÀ CATASTALE RILEVATA

SI X

NO •



Visura storica per immobile

Stampa effettuata per motivi d'ufficio - non sono consentiti altri usi

Dati della richiesta:	Catasto dei fabbricati GORGONZOLA (MI) (Codice: E094) Situazione degli atti informatizzati al 30/06/2024
-----------------------	--

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/09/2004

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie	Rendita Lire	Rendita Euro
10	536	51	-	C06	05	S1	14.0 mq	16.0	109200	56.4
Indirizzo			VIA OTTORINO RESPIGHI n. 21							
Notifica			-				Partita	-		
Annotazioni			-							
Dati derivanti da			Variazione n. 76463 1/2004 del 17/09/2004 in atti dal 17/09/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO							

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/05/2003

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie	Rendita Lire	Rendita Euro
10	536	51	-	C06	05	S1	14.0 mq	16.0	109200	56.4
Indirizzo			VIA RESPIGHI n. 21							
Notifica			-				Partita	-		
Annotazioni			-							
Dati derivanti da			Accatastamento n. 3050 1/2003 del 28/05/2003 in atti dal 28/05/2003 COSTITUZIONE							

Situazione degli intestati dal 15/10/2003

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI GORGONZOLA con sede a GORGONZOLA (MI) - C.F.: 00861930154		Proprietà 1/1
Dati derivanti da:	Voltura automatica n. 95670 001/2003 del 15/10/2003 in atti dal 06/11/2003 COMPRAVENDITA	

Situazione degli intestati dal 28/05/2003

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
PACOS S.R.L. con sede a PESSANO CON BORNAGO (MI) - C.F.: 10003630158		Proprietà 1/1
Dati derivanti da:	Accatastamento n. 3050 001/2003 del 28/05/2003 in atti dal 28/05/2003 COSTITUZIONE	

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: 51

Compilata da:

Capitano Gian Battista

Iscritto all'albo:

Geometri

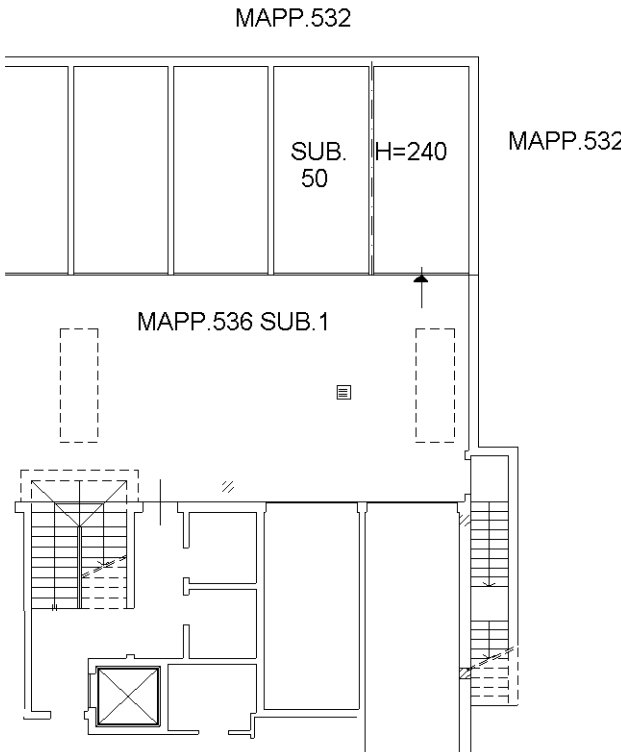
Prov. Milano

N. 7906

Scheda n. 1

Scala 1:200

AUTORIMESSA H-240
PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2024 - Comune di GORGONZOLA (E094) - < Foglio 10 - Particella 536 - Subalterno 51 >
VIA OTTORINO RESPIGHI n. 21 Piano S1

Ultima planimetria in atti

