

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

OGGETTO: IMMOBILE AD USO ABITATIVO SITO IN VIA IV VENTI N. 2 – LOTTO N. 4

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 all'inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2025-2027 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. 4	
Tipologia:	Abitazione civile
Ubicazione:	via IV Venti n. 2
Proprietà	Comune di Gorgonzola
Dati catastali	NCEU – Fg. 13, Mapp. 432 – sub 4
Classamento	Cat. A/3
Superficie	47,69 mq (<i>vedi paragrafo consistenza</i>)
Superficie catastale	38 mq

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'intero complesso immobiliare, denominato "Condominio Quattro Venti" 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 pilotis, suddiviso in 17 appartamenti, 19 cantine, due locali sgombero e 21 box, con annesse parti comuni e condominiali.

L'unità abitativa è di proprietà comunale, come risultante da atto di cessione del 19.05.2000, a firma notaio Giuseppe Salvo di Milano, registrato a Milano – Atti privati con rep. n. 49062.

La zona è caratterizzata da edifici con destinazione prevalente di tipo residenziale, con ampi spazi di verde e parcheggi. Nelle immediate vicinanze sono presenti un asilo nido comunale (*Cascinello Bianchi*) e lo stadio del calcio.

L'immobile è situato in prossimità del centro cittadino da cui dista circa 400 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 IV Venti, n. 2.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal porticato condominiale 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 si compone di un unico ambiente ad uso angolo cottura e soggiorno/camera oltre a disimpegno e bagno.

In lato nord è presente un balcone (delle dimensioni di mt. 6,00x1,60) direttamente accessibile dal predetto ambiente.

A servizio dell'unità abitativa vi è una cantina al livello -1, con accesso situato al piano interrato di cui fa parte l'unità medesima, delle dimensioni di mt 2,80*1,24x2,43h.

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 libero da persone e/o da contratti di locazione.

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, rivestimenti bagno e cucina in ceramica, elementi radianti in ghisa, il tutto in buono stato manutentivo. Impianti elettrici e speciali: gli stessi sono oggetto di prossimo adeguamento alla normativa vigente e pertanto sarà resa disponibile dalla parte venditrice (Comune di Gorgonzola) la dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n. 37/2008.

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. Presente dichiarazione di conformità impianto del gas.

Impianto di condizionamento: non esistente.

Impianto idrico sanitario: 1 bagno.

In data 7.10.2024 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.).

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 m² 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 = $(34,05 \text{ mq} \times 1,00) + (1,14 \times 0,5) = 34,62 \text{ mq}$

Balcone = $9,60 \text{ mq} \times 0,30 = 2,88 \text{ mq}$

Cantina = $3,472 \text{ mq} \times 0,25 = 0,868 \text{ mq}$

Totale superficie commerciale = 38,368 = 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 (II° 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.

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: centrale

Codice di zona: B1

Valore di mercato: 2.150÷2.500 €/mq

Considerato lo stato di conservazione dell'immobile, si adotta un valore di 2.150 €/mq, in linea con il valore mediano di mercato.

I prezzi medi degli immobili residenziali nel Comune di Gorgonzola, nel 2024, fanno infatti riferimento ad un valore medio di 2.042,50 così ricavato:

- €. 2.384 €/mq per il mese di settembre 2024 – fonte www.immobiliare.it;
- €. 1.701 per il 2024 – 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 1.935,00 €/mq, da applicare alla superficie catastale dichiarata.

Il valore di alienazione per il lotto 4 è dunque pari a:

1.935,00 €/mq x 38,00 mq = 73.530,00 €

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 **€. 73.530,00** (diconsi euro settantatremilacinquecentotrenta/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. 4

SCHEDA RILIEVO ALLOGGIO

UBICAZIONE

via	IV VENTI	2
-----	----------	---

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Fg.	Mapp.	sub
14	432	4

RILIEVO

Dimensioni nette interne rilevate:

rif.	descrizione	ml/mq
a	Sup. calpestabile	28,73
b	Balcone- Cantina	13,07
h	Altezza interna	2,7
S	Superficie lorda totale	38,37

PIANO

I	Primo	X
II	Secondo	
III	Terzo	X
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	X
IV	ottimo		

NECESSITÀ INTERVENTI URGENTI

SI •

NO X

se si quali

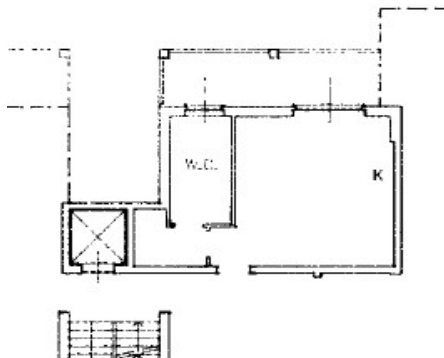
CONFORMITÀ CATASTALE RILEVATA

SI X

NO •



mapp. 432



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 02/07/2015

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie	Rendita Lire	Rendita Euro
13	432	4	-	A03	05	1-S1	2.5 vani	38.0	537500	277.6
Indirizzo			VIA QUATTRO VENTI n. 2							
Notifica			-				Partita	-		
Annotazioni			-							
Dati derivanti da			Variazione n. 268532 1/2015 del 2/07/2015 in atti dal 02/07/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC							

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/2015

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie	Rendita Lire	Rendita Euro
13	432	4	-	A03	05	1-S1	2.5 vani	38.0	537500	277.6
Indirizzo			VIA 4 VENTI n. 2							
Notifica			-				Partita	-		
Annotazioni			-							
Dati derivanti da			Variazione n. 143737 1/2015 del 12/01/2015 in atti dal 12/01/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO							

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/08/2011

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie	Rendita Lire	Rendita Euro
13	432	4	-	A03	05	1-S1	2.5 vani	38.0	537500	277.6
Indirizzo			VIA 4 VENTI n. 2							
Notifica			-				Partita	-		
Annotazioni			-							
Dati derivanti da			Variazione n. 334946 1/2011 del 31/08/2011 in atti dal 31/08/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE							

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/04/1999

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							
Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie	Rendita Lire	Rendita Euro
13	432	4	-	A03	05	1-S1	2,5 vani	38,0	537500	277,6
Indirizzo			VIA QUATTRO VENTI n. 2							
Notifica			-				Partita	1007512		
Annotazioni			-							
Dati derivanti da			Accatastamento n. 350403 1/1999 del 29/04/1999 in atti dal 29/04/1999							

Situazione degli intestati dal 19/05/2000

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI GORGONZOLA con sede a GORGONZOLA (MI) - C.F.: 00861930154		Proprietà 1/1
Dati derivanti da:	Voltura n. 51638 001/2000 del 19/05/2000 in atti dal 24/01/2001 CESS.DIRITTI A TITOLO GRATUITO	

Situazione degli intestati dal 19/05/2000

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
COMUNE DI GORGONZOLA con sede a GORGONZOLA (MI) - C.F.: 00861930154		Proprietà 1000/1000
Dati derivanti da:	Nota di voltura o variazione n. 346891 001/2000 del 19/05/2000 in atti dal 19/10/2001 ATTO DI CESSIONE	

Situazione degli intestati dal 29/04/1999

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI
EFIL 3 S R L con sede a MILANO (MI) - C.F.: 11432730155		Proprietà
Dati derivanti da:	Accatastamento n. 350403 001/1999 del 29/04/1999 in atti dal 29/04/1999	

MODULARIO
art. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

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

MOD. **BN** - (CEU)

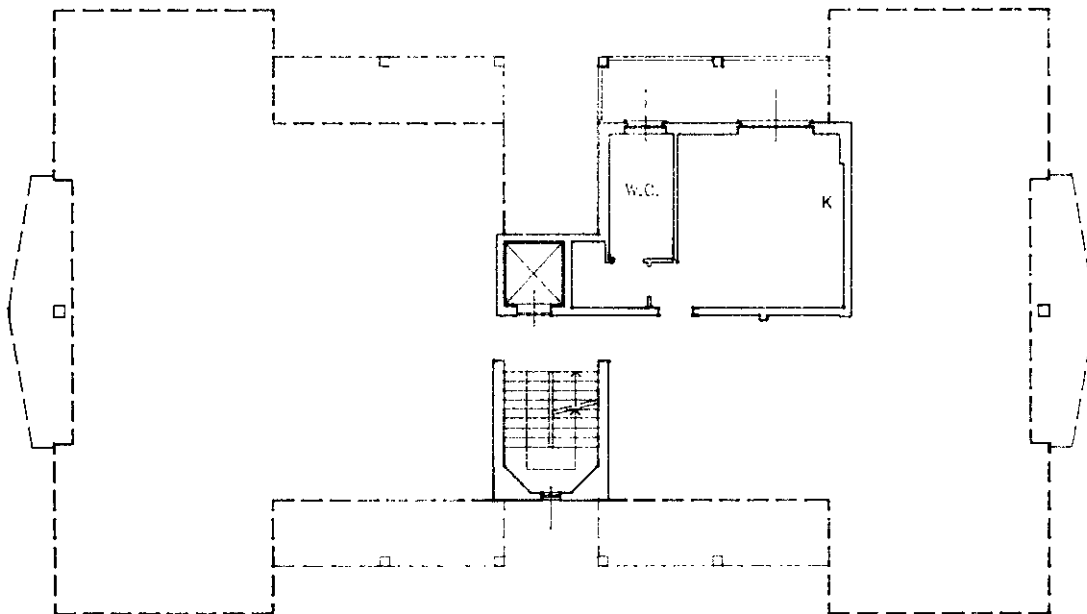
LIRE
200

Planimetria di u.i.u. in Comune di **GORGONZOLA** via **QUATTRO VENTI** civ. **2**

PIANTA PIANO PRIMO
ABITAZIONE H= 2,70

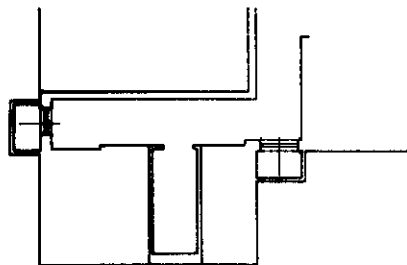
mapp. 432

mapp. 432



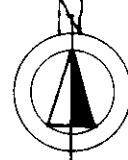
mapp. 432

mapp. 432



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
CANTINA H= 2,40

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☐

Denuncia di variazione ☐

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 29/04/1999 - Data: 15/10/2024 - n. T30851 - Richiedente: VRSMRC76S19C523M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato di stampa: A4(210x297)

n. **13** sub. **4**

Compilata dal **GEOMETRA**

CAPITANIO GIAN BATTISTA

(Titolo, cognome e nome)

scritto all'atto del **GEOMETRI**

NILANO

data **1999** Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 15/10/2024 - Comune di GORGONZOLA (E094) - < Foglio 13 - Particella 432 - Subalterno 4 >
VIA QUATTRO VENTI n. 2 Piano 1-S1

Vista del Condominio IV Venti



Ingresso lato via IV Venti



Portoncino di accesso al vano scala



Vano scale



Porta blindata d'ingresso all'appartamento



Vista alloggio dall'ingresso



Vista interna



Vista bagno



Vista balcone



Aree esterne parcheggio



Fermata autobus di via Buonarroti

