

COMUNE DI CARNATE

Provincia di Monza e della Brianza

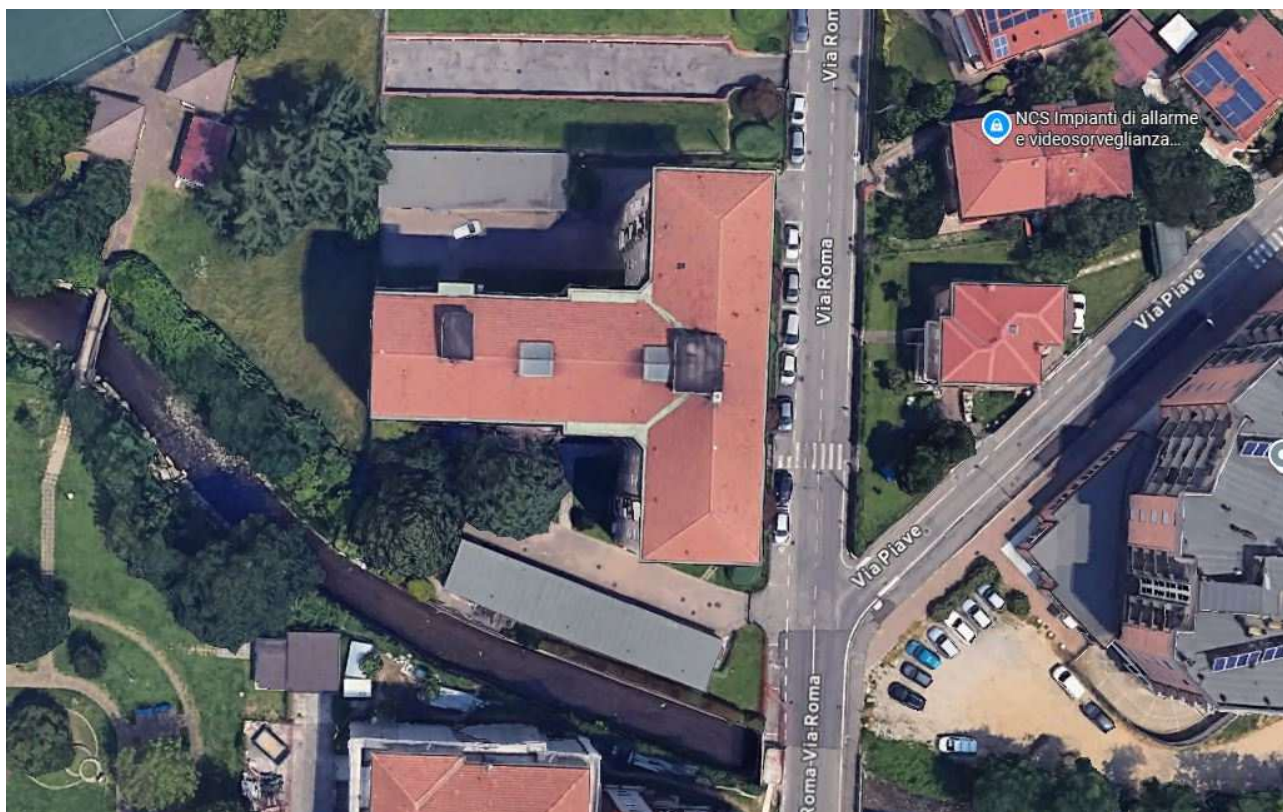
Ufficio Manutenzione e Patrimonio

BANDO DI GARA PER L'ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI N.6 IMMOBILI E RELATIVE PERTINENZE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITI A CARNATE

Lotto B – LOCALE RESIDENZIALE – Comune di Carnate, via Roma n.67

Fg.6, mapp. 6, sub. 10

Allegato – Perizia di stima



1.PREMESSA

Al fine di redigere la presente perizia di stima, si è proceduto preventivamente ad un



sopralluogo dell'immobile sito in Carnate (MB) in Via Roma n.67, nel corso del quale sono state accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare stessa, rilevando in generale lo stato di conservazione e di manutenzione ed in particolare il livello delle finiture, delle dotazioni e lo stato degli impianti.

E' stato poi eseguito e restituito digitalmente un rilievo dell'immobile.

Sono state inoltre svolte le opportune indagini di natura tecnico-economica tramite listini ufficiali e presso operatori specializzati operanti nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire all'unità immobiliare in questione.

2.SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente stima è la determinazione del valore venale in comune commercio, ovvero del "più probabile valore di mercato" dell'unità immobiliare in questione, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato.

3.DESTINAZIONE D'USO E CONSISTENZA

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto, come risultante dalla documentazione catastale, è "Residenziale".

La superficie lorda utilizzata per la presente stima corrisponde alla superficie emersa dal rilievo effettuato.

4.SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari in argomento sono identificate presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano come a seguito indicato:

- Foglio 6, mappale 6, sub. 10, cat. A/3, classe 4, Consistenza 4 vani, sup. cat. 60 mq, Rendita 299.55 euro.

.

5. DESCRIZIONE

Oggetto della presente valutazione è un appartamento con cantina pertinenziale posti all'interno di un fabbricato, sito in Via Roma n°67 a Carnate.

La zona è dotata di edifici e servizi pubblici, nelle immediate adiacenze sono presenti: la stazione ferroviaria di Carnate – Usmate, il centro sportivo, diversi esercizi commerciali.

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare con pianta a "T" posto nell'isolato tra via Roma, il torrente Molgora, il centro sportivo, ed altri edifici.

Il palazzo ed è stato costruito intorno al 1963.

La struttura portante è realizzata in pilastri e travi in calcestruzzo armato, tamponamento in blocchi di mattoni forati, solai in latero-cemento, copertura a falde in tegola ceramiche.

Esso è articolato su sette piani fuori terra, è presente un piano interrato adibito a cantina mentre nel cortile retrostante sono presenti due corpi autorimessa.

L'architettura del palazzo è tipica delle abitazioni degli anni '60, le facciate sono finite ad intonaco in tinta e piastrelline di klinker, parapetti in ferro.

Le facciate sono in buono stato di conservazione.

L'edificio è dotato degli impianti di servizio principali: T.V., telefono, citofono con apri porta elettrico, etc. e sono presenti n°3 ascensori (due nella prima scala posta sul corpo lungo la via ed un altro nella scala il cui accesso è nel cortile condominiale ed è posta sul retro dell'edificio).

L'edificio ha l'ingresso centrale, come detto sopra, da via Roma al civico n°67, da qui si accede alla portineria condominiale, alla prima scala (con due ascensori) ad un cortile interno e alla seconda scala con un vano ascensore.

La finitura delle scale e i pianerottoli sono intonacati al civile con finitura a smalto bugnato per i primi due metri e a idropittura superiormente in tinta, il pavimento è alla palladiana tipico di quegli anni.

Le porte di accesso al palazzo e le finestre sono in alluminio e vetro e/o ferro e vetro.

L'abitazione è posta al piano primo della principale (lungo il corpo su via Roma) del fabbricato in precedenza descritto, oltre al piano interrato ove è presente il vano cantinato pertinenziale ed è suddivisa come segue: ingresso/corridoio da cui si accede a: soggiorno, vano cottura, disimpegno a cui si accede al bagno e alla camera da letto matrimoniale

Il soggiorno affaccia su un balcone posto sul lato sud (cortile), gli altri locali affacciano sul lato ovest sempre verso il cortile retrostante la via.

La superficie lorda dell'appartamento, appurata mediante rilievo, è come di seguito elencato:

Appartamento	mq. 57.68
Balcone	mq. 2.27
Cantina	mq. 5,92

La superficie "commerciale" virtuale calcolata (cioè quella superficie comprensiva di tutti i muri, compresi i perimetri sino e metà dei muri di divisione fra appartamento e appartamento e parti comuni integrata in base ai più comuni "rapporti mercantili" in uso nello stesso segmento di mercato della proporzionale quota per accessori e/o pertinenze) di 59,84 mq. (altezza interna mt. 2.95) così determinata:

- Superficie principale

mq. 57.68 x 1,00.....mq. 57.68

- Superficie balconi

mq. 2.27 x 0,30.....mq. 0.68

- Superficie cantina

mq. 5,92 x 0,25.....mq. 1,48

L'alloggio confina:

- a nord: con il vano scale condominiale
- a est: con altra unità immobiliare
- a sud: con altra unità immobiliare e cortile condominiale
- a ovest: con il cortile condominiale

Caratteristiche appartamento

L'appartamento si presenta, nella maggior parte dei locali, con pavimento originale in palladiana di marmo, ad esclusione del bagno e della cucina dove sono posati dei pavimenti ceramici.

Le pareti e i soffitti sono finiti a intonaco in tinta.

Il bagno è completo di tutti i sanitari, sia il pavimento sia il rivestimento sono in elementi ceramici, le pareti e i soffitti sono finiti a intonaco civile in tinta.



Il balcone ha pavimentazione ceramica e parapetto in ferro verniciato a smalto.

Le porte interne sono in legno tamburato smaltate e vetro, la porta d'ingresso è in legno tamburato.

I serramenti esterni sono in legno (smalto bianco) con vetro singolo, il sistema oscurante è in tapparelle in pvc con cassonetto sempre in legno,

Tra gli impianti presenti si segnalano:

- elettrico sottotraccia con salvavita,
- idrico/sanitario,
- televisivo e citofonico,
- gas.

Dichiarazioni di conformità impianto elettrico: assente;

Dichiarazione di conformità dell'impianto gas e scaldabagno: assente

Il riscaldamento è a radiatori in ghisa ed è centralizzato (con valvole termostatiche e contabilizzatori), è presente uno scaldabagno murale a gas a camera aperta che fornisce l'acqua calda sanitaria.

Non vi è impianto di condizionamento estivo.

La funzionalità degli impianti non è stata verificata, l'appartamento è allo stato attuale libero e si trova in appena sufficienti condizioni di conservazione.

Esso è dotato di una comoda accessibilità.

Caratteristiche cantina pertinenziale

Il vano cantinato pertinenziale si presenta delimitata da pareti in tavelle in laterizio intonacate, pavimento in battuto di cemento, porta di accesso in legno con lucchetto, è presente l'impianto elettrico.

L'accesso avviene mediante il vano scale principale e dei corridoi condominiali.

Classificazione energetica - Appartamento

In ordine alla prestazione energetica l'Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 24 marzo 2026 dall'Arch. Alessio Casetto, classifica l'immobile in classe E (122,55 Kwh/mq anno).

Classificazione energetica - Cantina

L'unità immobiliare non è soggetta alla classificazione energetica.

6.STATO DI MANUTENZIONE

Stato di manutenzione e conservazione generale: mediocre;

7.SITUAZIONE LOCATIVA

L'immobile non risulta locato

8.INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal punto di vista urbanistico, considerando il PGT vigente (Piano di Governo del Territorio), Piano delle Regole (Tav. PR 01 Classificazione del territorio): l'immobile ricade nel Tessuto urbano consolidato (TUC), zona B residenziale prevalente.



9.CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile è stato realizzato in forza della Licenza Edilizia n. 37 del 1963.

Dalle verifiche documentali, dai sopralluoghi effettuati e dagli atti d'archivio è emerso quanto segue: nella planimetria del piano tipo allegata alla pratica edilizia n. 37 del 1963 (atto di fabbrica) è rappresentata una piccola porta-finestra che, allo stato attuale, non risulta

esistente. Tuttavia, verificando il prospetto-sezione allegato alla medesima pratica, tale porta-finestra non è invece rappresentata. Considerato inoltre che, qualora fosse realmente esistita, avrebbe avuto affaccio su un balcone di altra proprietà, si può ragionevolmente ritenere che quanto riportato nella planimetria sia riconducibile a un mero errore grafico. Pertanto, si può considerare sussistente la conformità urbanistica dell'unità immobiliare. Un'ulteriore lieve difformità urbanistica, di carattere non sostanziale, riguarda l'altezza del vano cantinato: negli atti di fabbrica essa risulta pari a m 2,50, mentre quella rilevata in sede di sopralluogo è pari a m 2,80. A tal proposito, una possibile soluzione potrebbe consistere nella realizzazione di una controsoffittatura tale da ripristinare l'altezza di m 2,50, nonché nell'aggiornamento delle planimetrie catastali.

I relativi costi saranno decurtati dal valore di perizia.

Dal punto di vista catastale, pur essendo le schede di modesta qualità grafica, si riscontra la conformità catastale dell'unità immobiliare, anche con riferimento all'altezza del vano cantinato.

10.VALUTAZIONE

In considerazione della descrizione fatta precedentemente, alla consistenza complessiva, allo stato di conservazione dell'intero immobile ed al suo grado di finitura, al grado di conservazione delle unità immobiliari, assumendo come riferimento il valore medio di mercato di immobili simili, adeguando tale valore allo specifico bene da stimare, in relazione alle caratteristiche proprie (posizione, esposizione, rifinitura, distribuzione interna, efficienza dei servizi, ecc...), considerando dette unità immobiliari, libere da cose, oneri reali e fiscali in genere, nonché liberi da eventuali contratti di locazione, lo scrivente a titolo di conclusione ritiene di attribuire il valore attuale alle unità immobiliari sopra descritte e più precisamente :

mq. 59.84 x € 950,00 = € 56.848,00

Dal medesimo importo andrà decurtata la realizzazione del controsoffitto del vano cantinato e l'aggiornamento delle planimetrie catastali stimabile tutto in € 1.000,00.



Pertanto, a giudizio del sottoscritto, il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto di stima è pari a **€ 55.848,00** è (diconsi Euro cinquantacinquemilaottocentoquarantotto/00), la valutazione è intesa a corpo e non a misura.

La presente relazione a conclusione dell'incarico ricevuto.

Carnate, 18/05/2026

Il perito: Arch. Michele Calloni

RILIEVO FOTOGRAFICO:

PROSPETTI:



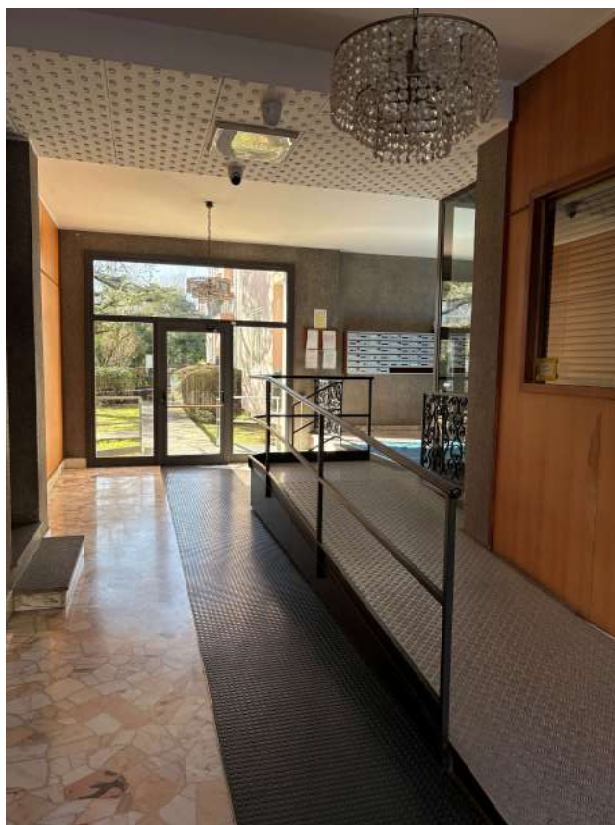
Lato est – via Roma



Lato est ingresso – via Roma



Lato ovest – Cortile



Ingresso / portineria

APP. 9 – PIANO 1° e CANTINA:







MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 12 APRILE 1960, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **CARNATE** Via **Roma, 67**

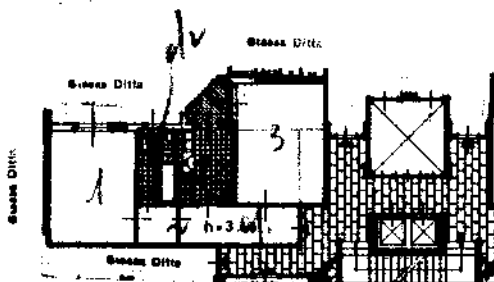
Ditta **IMMOBILIARE MOLGORA TORRE s.r.l. - Milano -**

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **Milano**

Scheda n° 514755

Piano

1°



1° Sott.



ORIENTAMENTO



SCALA DI R00

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal **Arch. Ruggero Marchesi**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de **Architetti**
della Provincia di **Milano**

DATA **13 SEP 1965**

Firma:

[Handwritten signature]

Ufficio PROGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 08/02/2016 - Comune di CARNATE/\$ (B798) - < Foglio: 6 - Particella: 6 - Subalterno: 10 >
VIA ROMA n. 67 piano: 1-S1 scala: 1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:22/10/1965 - Data: 08/02/2016 - n. T239157 - Richiedente: RMGP1A73S41G793O

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

10 metri