

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 A – LOCALE RESIDENZIALE – Comune di Carnate, via Don Minzoni n.10

Fg.10, mapp. 58, sub. 719-720

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 Don Minzoni n.10, 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 10, mappale 58, sub. 719, cat. A/3, classe 4, Consistenza 3,5 vani, sup. cat. 61 mq, Rendita 262.10 euro.
- Foglio 10, mappale 58, sub. 720, cat. C/2, classe 3, Consistenza 16 mq, sup. cat. 17 mq, Rendita 28.10 euro.

5. DESCRIZIONE

Oggetto della presente valutazione è un appartamento con porzione di sottotetto pertinenziale posti all'interno di un fabbricato, sito in Via Don Minzoni n°10 a Carnate.

La zona è dotata di edifici e servizi pubblici, nelle immediate adiacenze sono presenti: la scuola dell'infanzia, la scuola primaria di primo e secondo grado, gli uffici comunali, la biblioteca e la chiesa, non lontano (circa 1 Km) è presente la stazione ferroviaria di Carnate – Usmate.

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica di forma regolare a pianta trapezia "a corte" posto nell'isolato tra via Don Minzoni, Piazza A. Manzoni, via Barassi e via Insurrezione.

Il palazzo ed è stato costruito intorno al 1975-78.

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 tre/quattro piani fuori terra, sono presenti due piani interrati adibiti a autorimessa e un piano sottotetto adibito a deposito.

L'architettura del palazzo è tipica delle abitazioni brianzole degli anni '70, le facciate sono finite ad intonaco plastico in tinta, 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. non è presente l'ascensore.

L'edificio ha l'ingresso, come detto sopra, da via Don Minzoni al civico n°10, da qui si accede ad un cortile interno e alle varie scale di accesso agli appartamenti.

La finitura delle scale e i pianerottoli sono intonacati al civile con finitura plastica in tinta e a pavimento, comprese le scale, in pietra beige chiara.

Le porte di accesso al vano scala e le finestre sono in alluminio e vetro.

L'abitazione è posta a piano primo della scala 7 del fabbricato, l'appartamento è denominato B/7, in precedenza descritto, oltre al piano sottotetto ove è presente la porzione adibita a deposito / ripostiglio ed è suddivisa come segue: soggiorno / cottura da qui si accede a un disimpegno e dallo stesso ad una camera matrimoniale e un bagno.

Il soggiorno affaccia mediante una portafinestra direttamente su via Don Minzoni, allo stesso modo la camera da letto, sempre mediante una portafinestra e il bagno mediante una finestra.

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

Appartamento	mq. 60.21
Sottotetto	mq. 24.03

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 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 70.21 mq. (altezza interna mt. 2.70) così determinata:

- Superficie principale

mq. 64.20 x 1,00.....mq. 64.20

- Superficie sottotetto

mq. 24.03 x 0,25.....mq. 6,01

L'alloggio confina:

- a nord: con altra unità immobiliare
- a est: con vano scale e altra unità immobiliare
- a sud: con altra unità immobiliare
- a ovest: con via Don Minzoni

Caratteristiche appartamento

L'appartamento si presenta, nella maggior parte dei locali, con pavimento originale in materiale ceramico, ad esclusione della camera da letto dove è posato un parquet in rovere "a listelli piccoli".

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 muratura

Le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso è sempre tamburata in legno con pannellatura in tinta.

I serramenti esterni sono in ferro con vetro singolo, il sistema oscurante è in tapparelle in pvc con cassonetto metallico,

Tra gli impianti presenti si segnalano:

- elettrico sottotraccia senza salvavita,
- idrico/sanitario,



- televisivo e citofonico,
- gas.

Dichiarazioni di conformità impianto elettrico: assente;

Dichiarazione di conformità dell'impianto gas e caldaia: assente

Il riscaldamento è a radiatori in alluminio ed è autonomo, è presente una caldaia murale a gas a camera aperta che fornisce anche 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 sufficienti condizioni di conservazione.

Esso è dotato di una comoda accessibilità.

Caratteristiche sottotetto pertinenziale

Il sottotetto pertinenziale si presenta delimitata da pareti in blocchi di cemento non intonacati, pavimento in battuto di cemento, soffitto inclinato con solaio in laterocemento a vista e non intonacato, porta di accesso metallica con lucchetto, è presente l'impianto elettrico condominiale.

L'accesso avviene mediante il vano scale principale e un disimpegno.

Classificazione energetica - Appartamento

In ordine alla prestazione energetica l'Attestato di Prestazione Energetica, redatto in data 12 marzo 2026 dall'Arch. Alessio Casetto, classifica l'immobile in classe E (111,11 Kwh/mq anno).

Classificazione energetica - Sottotetto

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 costruito in forza della Licenza edilizia n°58 del 1975 e variante n°2 del 1977. L'abitabilità dell'immobile è stata rilasciata con provvedimento del 25 marzo 1981.

Dalle verifiche, sopralluoghi effettuati ed atti d'archivio, si evincevano alcune difformità relative: alla partizione interna dei locali, e alcune difformità nelle dimensioni e nel posizionamento delle aperture di facciata.

Il sottoscritto ha pertanto provveduto alla presentazione di SCIA in sanatoria Prot. 730/2026 del 21.01.2026 e relativo aggiornamento catastale.

Pertanto a seguito di quanto detto sopra si può affermare sia la conformità urbanistica sia la conformità catastale dell'immobile.

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 :

$$\text{mq. } 70.21 \times \text{€ } 950,00 = \text{€ } 66.700,00$$

Pertanto a giudizio del sottoscritto, il più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto di stima è pari a **€ 66.700,00** è (diconsi Euro sessantaseisettecento/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 ovest – via Don Minzoni



Lato est – cortile interno

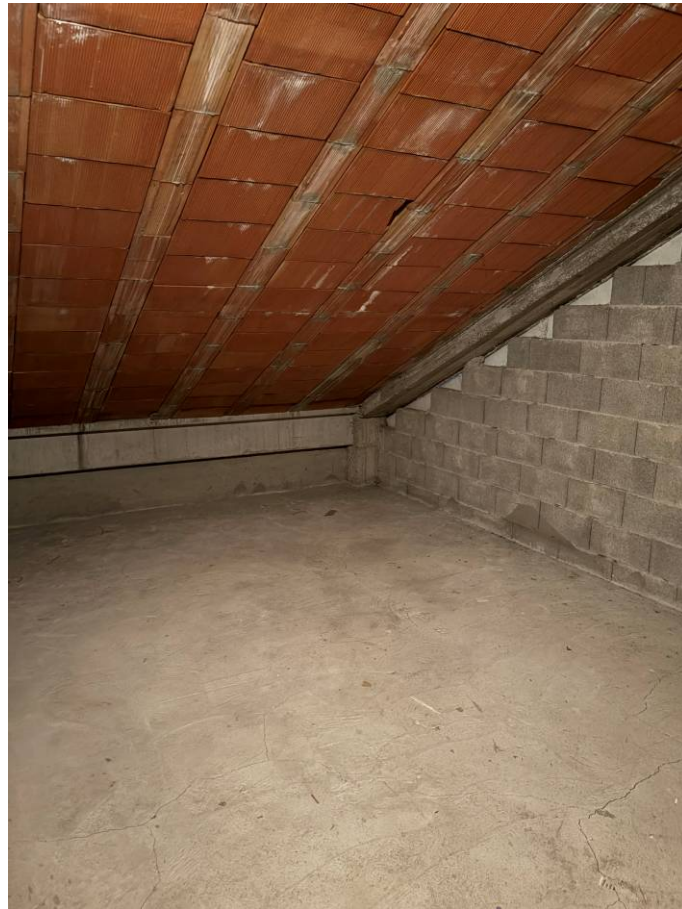


Lato est – via Barassi

APP. B SCALA 7 – PIANO 1° e SOTT:

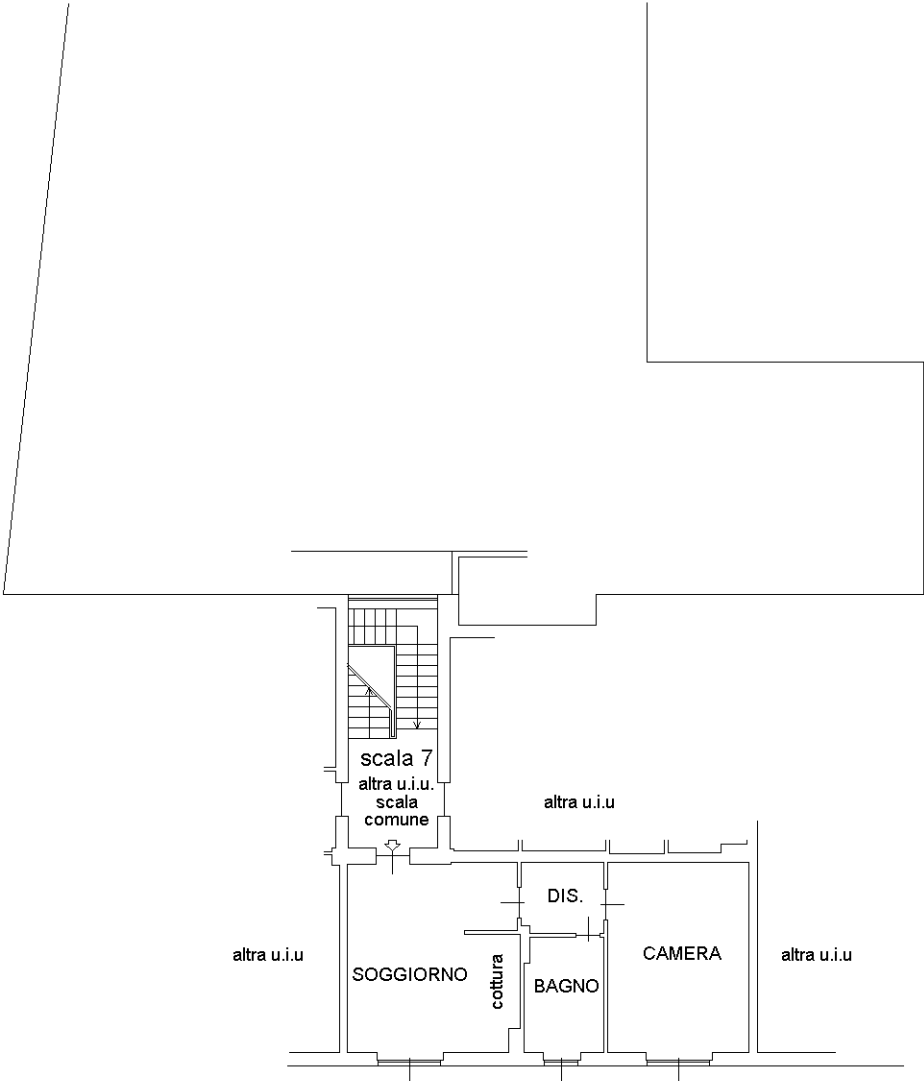




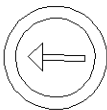


Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Carnate	
Via Don Minzoni _____ civ. 10	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	De Pianto Paride
Foglio: 10	Iscritto all'albo:
Particella: 58	Architetti
Subalterno: 719	Prov. Monza E Brianza N. 1490

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200

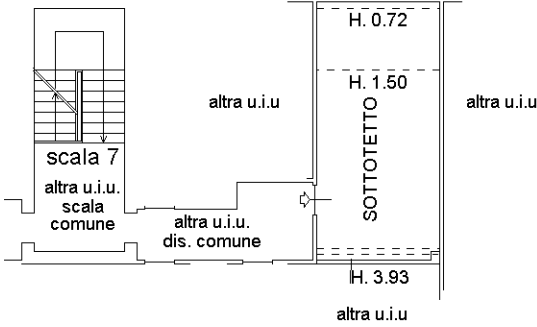
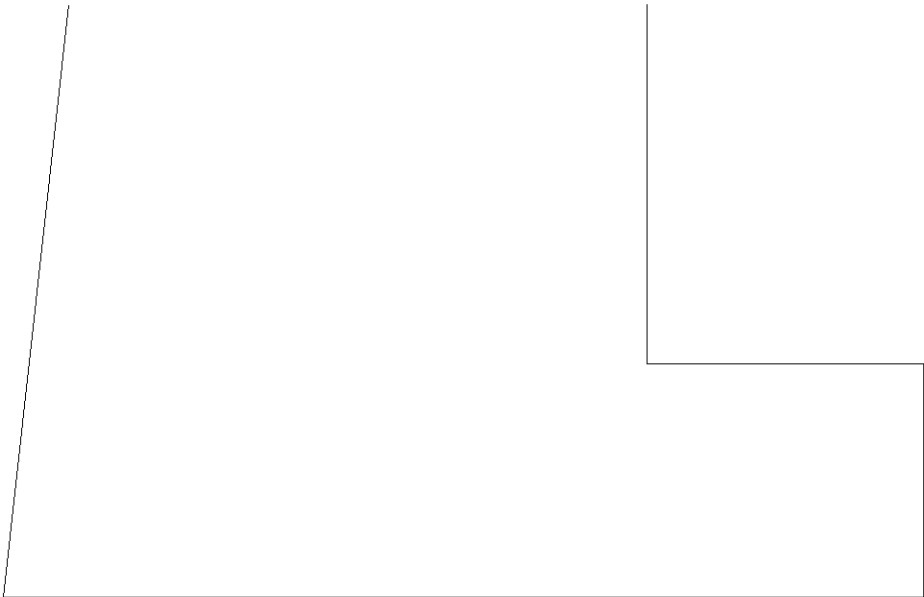


PIANO PRIMO
H. 2.70



Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Comune di Carnate	
Via Don Minzoni _____ civ. 10	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	De Pianto Paride
Foglio: 10	Iscritto all'albo:
Particella: 58	Architetti
Subalterno: 720	Prov. Monza E Brianza N. 1490

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERZO
(SOTTOTETTO)

