

Parvenuto all'Ufficio Protocollo
in data
- 1 FEB 2019

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
MARCA DA BOLLO €16,00
SEDCI/00
0001374 0000A44C MOV1J001
00059877 08/03/2016
4578-00088 8380257617508E
IDENTIFICATIVO: 011512292464
0 1 15 12297 275



-----Perizia Giurata-----

Perizia Estimativa di Immobili in Comune di Peschiera
Borromeo (Città Metropolitana di Milano) in località Linate
foglio 21 mappale 48 sub 1; mappale 48 sub 2 ; mappale 303 e
mappale 304;
Proprietà Comune di Peschiera Borromeo Via xxv Aprile 1
Peschiera Borromeo (Città Metropolitana di Milano)-----

-----PREMESSA-----

Lo scrivente dott. arch. Gianfranco Barbieri, iscritto
all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n°
5928 con studio in Via xxv Aprile 3/a 20068 Peschiera Borromeo
(Città Metropolitana di Milano) ha avuto incarico dal Comune
di Peschiera Borromeo Via xxv Aprile 1 Peschiera Borromeo di
valutare all'attualità i beni in epigrafe giusta determinazione
del n. 414 del 24/05/2018 a firma del Responsabile del Settore
Patrimonio e Demanio Ing. Giuseppe Cancellieri.

Obiettivo della perizia è quello di determinare il più
probabile valore di mercato dei beni ovvero quel valore che in
libera contrattazione tra una pluralità di operatori, avrebbe
la maggior probabilità di costituire il punto di incontro tra
domanda e offerta. Lo scrivente, a seguito dell'espletamento
delle necessarie indagini preliminari ritiene di redigere la
seguinte perizia.-----

-1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PERIZIA-----

Gli immobili da perizia sono a parte del complesso costituente

PESCHIERA BORROMEO
C. G. 488 G. 1 2019 02 01 - 0003538
Prot. Generale n° 0003538 A
Data: 01/02/2019 Ora: 09.25
Classific. 4-8-0



la ex cascina Lorini in località Linate di Peschiera Borromeo e sono ubicati in Via Alfieri ai civici n° 1 e n° 3 e aree esterne da adibirsi a giardino;

gli immobili sono pervenuti alla proprietà Comunale a seguito dell'acquisto dal Comune di Milano giusto atto Notaio Italo Zona data 03 luglio 1997 Repertorio n. 156510 Raccolta n. 5629 registrato a Milano, Atti Pubblici, in data 15 luglio 1997 al n. 14867 Serie IV ; -----

-2) CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI-----

La consistenza calcolata per gli immobili tenendo conto dei muri interni ed esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali mentre per le aree scoperte sulla base di misurazioni in sito:

Immobile di Via Alfieri n° 1 : N.C.E.U. di Peschiera Borromeo Foglio 21 mappale 48 sub 1 Piano Terra - Categoria catastale A/3 ; Classe 2; vani 4,5; Superficie Catastale Totale: 89 m² Totale escluse aree: 89 m²; Rendita Euro 278,89

Immobile di Via Alfieri n° 3 : N.C.E.U. di Peschiera Borromeo Foglio 21 mappale 48 sub 2 Piano Terra e Piano Primo - Categoria catastale A/3 ; Classe 2; vani 6; Superficie Catastale Totale: 119 m² Totale escluse aree: 119 m²; Rendita Euro 371,85;-----

Area cortilizia Foglio 21 mappale 303;-----

Area cortilizia Foglio 21 mappale 304;-----

-3) DESCRIZIONE-----

Trattasi di:-----

a) una prima unità immobiliare sita in Via Alfieri 1 Peschiera Borromeo ad uso abitativo che si articola su un piano solo (foglio 21 mappale 48 sub 1) costituita da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno ;---

b) una seconda unità immobiliare sita in Via Alfieri 3 Peschiera Borromeo che si articola su due livelli (foglio 21 mappale 48 sub 2) costituita al piano terra da ingresso soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e vano scala di collegamento a due piccoli locali al piano primo le cui caratteristiche geometriche in altezza non rendono abitabili questi vani ;

c) una prima area esterna da adibirsi a giardino (foglio 21 mappale 304) ricompresa tra la via Alfieri e gli edifici di cui alle lettere a e b;

d) una seconda area esterna da adibirsi a giardino (foglio 21 mappale 303) ricompresa tra gli edifici di cui alle lettere a e b e l'immobile identificato al N.C.E.U foglio 21 mappale 46 sub 701 e l'immobile identificato al N.C.E.U foglio 21 mappale 305 sempre di proprietà del comune di Peschiera Borromeo;-----

Gli immobili di cui alle lettere a e b risalgono ai primi anni '70 e sono realizzati con struttura portante in muratura e tramezzature in c.a., tramezzature in laterizio, tetto con orditura principale e secondaria in legno, manto in tegole di cemento;-----

Impianti tecnologici fatiscenti e non rispondenti alle relative

normative vigenti;-----

Serramenti esterni in parte in alluminio ed in parte in legno

ma comunque tutti in pessime condizioni di conservazione;-----

Serramenti interni in legno in cattivo stato di manutenzione;--

Pavimenti interni e rivestimenti fatiscenti;-----

3) ANALISI APPREZZAMENTI GENERALI -----

Per quanto riguarda gli immobili ad uso abitativo risultano in condizioni di pessima manutenzione sia nelle finiture e sia

nelle dotazioni impiantistiche che risultano obsolete e non

funzionanti al punto che per riammetterli all'uso abitativo

occorrerebbe un massiccio intervento di manutenzione

straordinaria per la sostituzione dei serramenti esterni ed

interni, dei pavimenti e rivestimenti, il rifacimento degli

impianti e la ripresa delle facciate esterne; in soddisfacenti

condizioni il tetto su cui occorre una ricorsa del manto di

copertura; per le aree cortilizie un radicale intervento di

pulizia e risanamento delle aree stesse;-----

-5) METOLOGIA VALUTATIVA -----

5.1) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA-----

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in

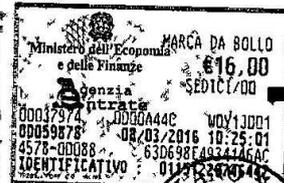
oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno

procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul

raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità

di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato

possibile ricavare il prezzo medio di compravendita .-----



Il procedimento così scelto, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale di unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili tra loro.-----

-6) VALUTAZIONE -----

Adempimento all'incarico conferito, presa visione della documentazione fornita, effettuato i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale onde quindi per giungere ad un apprezzamento più prossimo al reale valore di mercato, ovvero del più probabile prezzo di compra vendita, anche alla luce di quanto esposto sopra, si ritiene che il valore ammonti a:-----

a) Immobile fg. 21 mapp. 48 sub 1 abitazione superficie-----

ragguagliata mq. 89 x €/mq. 650,00 = € 57.850,00-----

b) Immobile fg. 21 mapp. 48 sub 2 abitazione superficie-----

ragguagliata, tenuto conto di valutare al 50% i locali al piano primo che non possiedono i requisiti di abitabilità, mq. 104,00 x €/mq. 650 = € 67.600,00-----

c) Immobile fg. 21 mapp. 303 area cortilizia mq. 175,00 a corpo

€ 300,00-----

d) Immobile fg. 21 mapp. 304 area cortilizia mq. 65,00 a corpo

€ 165.000,00-----

il tutto come da fascicolo allegato riportante la documentazione catastale e la documentazione fotografica relativa agli immobili;-----

ASSOMANO COMPLESSIVAMENTE A € 137.050,00-----

-7) CONCLUSIONI GENERALI -----

Per quanto concerne il più probabile valore dei beni di cui si

tratta il sottoscritto è pervenuto quindi alla conclusione che

il più probabile valore attuale degli immobile come sopra descritti

alla data della presente consulenza, cioè al 31 gennaio 2019 è

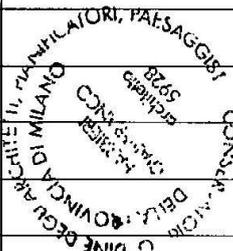
di Euro 137.050,00 dicasi-----

(Euro centotrentasettemilacinquanta/00).

Peschiera Borromeo , li 31/01/2019

In fede

Dott. Arch. Gianfranco Barbieri



Allegati:

- Identificazione catastale immobili: allegati 1-2-3-4-5-6-7;

- Documentazione fotografica: localizzazione immobile e 23

immagini fotografiche ;

