

Arch. Fabio Moro
Ordine degli Architetti della Provincia di Milano, n° 7491
C.F. MRO FBA 64M08 F205 A / P.IVA 10635760159
Viale Cà Granda n° 2
20162 – Milano
Tel. 02 – 64.23.789 / Cell. 338 – 21.39.951
Email: fabio.moro@fastwebnet.it

PERIZIA ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE

DEL VALORE DI MERCATO DEL BOX COMUNALE

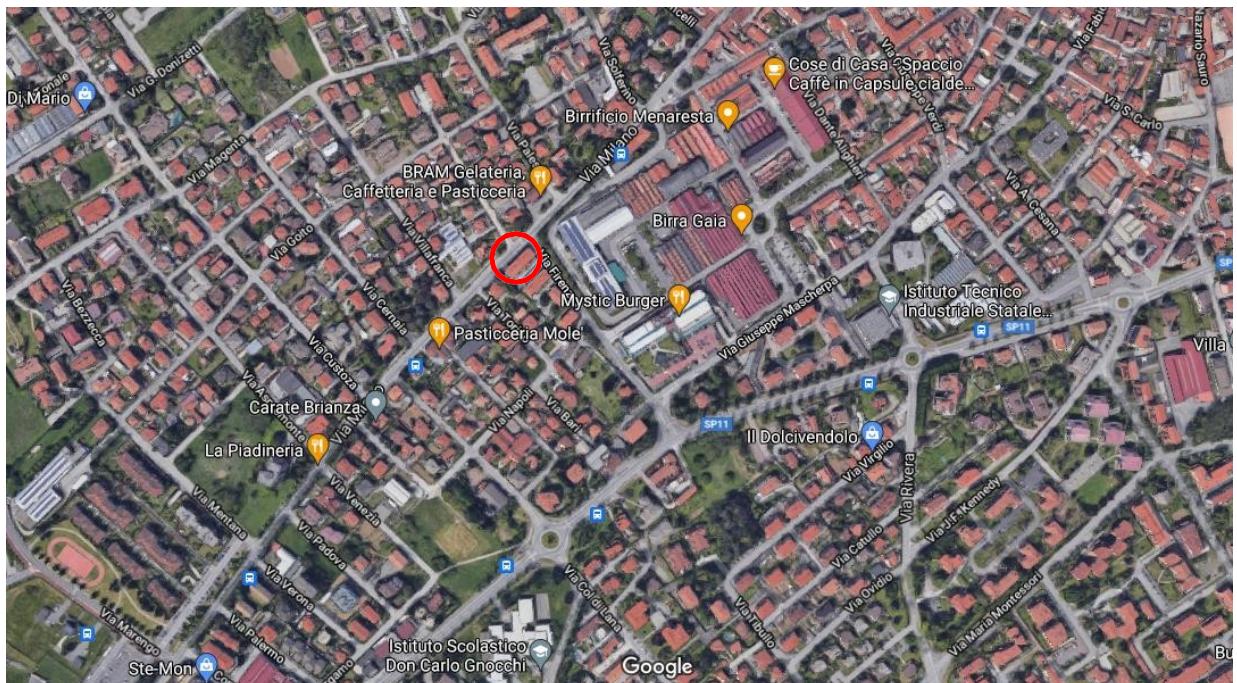
SITO IN VIA MILANO 3 ANGOLO VIA FIRENZE

ED IDENTIFICATO CATASTALMENTE AL

FOGLIO 9 PARTICELLA 459 SUBALTERNO 708

RELAZIONE ESTIMATIVA

Il sottoscritto Arch. Moro Fabio residente in Milano (Mi) viale Cà Granda n° 02, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n° 7491, codice fiscale MRO FBA 64M08 F205A, con studio in Milano (Mi) viale Cà Granda n° 02, per incarico ricevuto dal Comune di Carate Brianza (MB) con determinazione del Responsabile di Settore n. Generale 675 del 26/09/2024, ha proceduto ai rilievi del caso per la determinazione del valore di stima degli immobili sotto descritti, ed è in grado di presentare la seguente relazione estimativa.



PREMESSA

La presente stima viene redatta a seguito della volontà dell'amministrazione comunale di procedere con l'alienazione dell'unità immobiliare oggetto di stima.

Il box comunale è posto al piano Terra in corpo staccato rispetto all'edificio che ospita abitazioni e cantine.

Non è stato possibile visionarne l'interno, in quanto non presenti le chiavi della basculante.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Localizzazione dell'area

Area sita in Comune di Carate Brianza, in zona semi centrale prossima alle principali vie di attraversamento del territorio cittadino, viale Brianza e via Milano. L'ambito, prevalentemente residenziale, in cui si trova l'alloggio risulta ben urbanizzato e servito. È possibile accedere a piedi ai principali servizi. Nella zona è presente una farmacia, un piccolo centro commerciale con supermercato alimentare e due complessi dedicati all'istruzione secondaria.



Proprietà

Il corpo box è stato realizzato probabilmente nello stesso periodo degli interventi IACP di costruzione delle abitazioni, risalenti agli anni '50.

Millesimi: NON ASSEGNOTI

Arch. Fabio Moro
Ordine degli Architetti della Provincia di Milano, n° 7491
C.F. MRO FBA 64M08 F205 A / P.IVA 10635760159
Viale Cà Granda n° 2
20162 – Milano
Tel. 02 – 64.23.789 / Cell. 338 – 21.39.951
Email: fabio.moro@fastwebnet.it



Individuazione catastale

Unità immobiliare identificata al foglio 9 particella 459 subalterno 708

Di seguito la visura e le scheda planimetrica

Arch. Fabio Moro
Ordine degli Architetti della Provincia di Milano, n° 7491
C.F. MRO FBA 64M08 F205 A / P.IVA 10635760159
Viale Cà Granda n° 2
20162 – Milano
Tel. 02 – 64.23.789 / Cell. 338 – 21.39.951
Email: fabio.moro@fastwebnet.it



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/08/2024
Ora: 14:17:55
Numero Pratica: T170908/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al **02/08/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 02/08/2024

Dati identificativi: Comune di **CARATE BRIANZA (B729) (MI)**
Foglio 9 Particella **459** Subalterno **708**

Classamento:

Rendita: **Euro 39,77**
Rendita: **Lire 77.000**
Categoria **C/6^a**, Classe 5, Consistenza **11 m²**

Indirizzo: VIA FIRENZE n. 1 Piano T

Dati di superficie: Totale: **11 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: COSTITUZIONE del 23/05/1988 in atti dal 30/04/1996 ISTANZA 13630/96 (n. 40870H/1988)

› Dati identificativi

Comune di **CARATE BRIANZA (B729) (MI)**
Foglio 9 Particella **459** Subalterno **708**
Partita: **1005228**

COSTITUZIONE del 23/05/1988 in atti dal 30/04/1996
ISTANZA 13630/96 (n. 40870H/1988)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CARATE BRIANZA (B729) (MI)**
Foglio 9 Particella **459**

› Indirizzo

VIA FIRENZE n. 1 Piano T

COSTITUZIONE del 23/05/1988 in atti dal 30/04/1996
ISTANZA 13630/96 (n. 40870H/1988)

Arch. Fabio Moro
Ordine degli Architetti della Provincia di Milano, n° 7491
C.F. MRO FBA 64M08 F205 A / P.IVA 10635760159
Viale Cà Granda n° 2
20162 – Milano
Tel. 02 – 64.23.789 / Cell. 338 – 21.39.951
Email: fabio.moro@fastwebnet.it



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Data: 02/08/2024
Ora: 14:17:55
Numero Pratica: T170908/2024
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 39,77
Rendita: Lire 77.000
Categoria C/6^a, Classe 5, Consistenza 11 m²

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: 11 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
23/05/1988, prot. n. 40870

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI CARATE BRIANZA**

Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 23/05/1988 in atti dal
30/04/1996 ISTANZA 13630/96 (n. 40870H/1988)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Arch. Fabio Moro
 Ordine degli Architetti della Provincia di Milano, n° 7491
 C.F. MRO FBA 64M08 F205 A / P.IVA 10635760159
 Viale Cà Granda n° 2
 20162 – Milano
 Tel. 02 – 64.23.789 / Cell. 338 – 21.39.951
 Email: fabio.moro@fastwebnet.it

Data presentazione: 23/05/1988 - Data: 02/08/2024 - n. T171100 - Richiedente: VRTDDM86H10M052A

<small>* Conforme modello ministeriale</small>	<div style="text-align: center;"> <small>MODULARIO Frig rend 497</small> <small>MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS. TT. EE CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)</small> </div> <p style="text-align: center;">Planimetria di u.i.u. in Comune di Carate B.zza via Firenze civ.</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;"> <p><i>Prop. di terzi</i> <i>H=2.20</i> <i>xOB</i> <i>Prop. di terzi</i> <i>cortile</i></p> </div> <p style="text-align: center;">Pianta Piano Terra</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> ORIENTAMENTO </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> SCALA DI: 1:100 <small>Catasto dei fabbricati - Situazione 02/08/2024 - Comune di CARATE BRIANZA(B729) - < Poglio 9 - Particella 459 - Subaltemo 708 > VIA FIRENZE n. 1 Piano T</small> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 25%; padding: 5px;"> <small>Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/></small> <small>Denuncia di variazione <input type="checkbox"/></small> </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> <small>Compilata da: Geom. Umberto Mazza <small>(Iniziali, cognome e nome)</small></small> </td> <td style="width: 25%; padding: 5px; text-align: right;"> <small>RISERVATO ALL'UFFICIO</small> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;"> <small>Ultima planimetria in atti <small>Identificativi catastali</small> <small>Iscritto all'albo dei Geometri</small> <small>presso la D.G. della Provincia di Milano</small> <small>data: 15/05/2018</small> <small>formato di acquisizione: A4(210x297)</small> <small>Totale schede: 159</small> </small></td> <td style="padding: 5px; text-align: right;"> <small>2889</small> <small>2889</small> <small>40870</small> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px; text-align: center;"> <small>data</small> <small>Firma</small> </td> <td style="padding: 5px; text-align: center;"> <small>collocazione</small> </td> </tr> </table>	<small>Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/></small> <small>Denuncia di variazione <input type="checkbox"/></small>	<small>Compilata da: Geom. Umberto Mazza <small>(Iniziali, cognome e nome)</small></small>	<small>RISERVATO ALL'UFFICIO</small>	<small>Ultima planimetria in atti <small>Identificativi catastali</small> <small>Iscritto all'albo dei Geometri</small> <small>presso la D.G. della Provincia di Milano</small> <small>data: 15/05/2018</small> <small>formato di acquisizione: A4(210x297)</small> <small>Totale schede: 159</small> </small>		<small>2889</small> <small>2889</small> <small>40870</small>	<small>data</small> <small>Firma</small>		<small>collocazione</small>
<small>Dichiarazione di N.C. <input checked="" type="checkbox"/></small> <small>Denuncia di variazione <input type="checkbox"/></small>	<small>Compilata da: Geom. Umberto Mazza <small>(Iniziali, cognome e nome)</small></small>	<small>RISERVATO ALL'UFFICIO</small>								
<small>Ultima planimetria in atti <small>Identificativi catastali</small> <small>Iscritto all'albo dei Geometri</small> <small>presso la D.G. della Provincia di Milano</small> <small>data: 15/05/2018</small> <small>formato di acquisizione: A4(210x297)</small> <small>Totale schede: 159</small> </small>		<small>2889</small> <small>2889</small> <small>40870</small>								
<small>data</small> <small>Firma</small>		<small>collocazione</small>								

Conformità urbanistica

Come da indicazioni dell’Ufficio Tecnico Comunale – Settore Edilizia Privata, per l’immobile non sono state reperite in archivio pratiche edilizie.

Considerato quindi il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) e in particolare l’Art. 9-bis. *Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili*

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d’ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull’autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

1-bis. Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o l’intera unità immobiliare, a condizione che l’amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all’articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

(comma aggiunto dall’art. 10, comma 1, lettera d), della legge n. 120 del 2020, poi così modificata dall’art. 1, comma 1, lettera b), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024)

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell’edificio, di cui all’articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell’edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

Non essendo presenti schede precedenti rispetto a quella attualmente estratta dall'archivio catastale, essa va considerata come primo impianto.

Stante la corrispondenza tra la scheda catastale e lo stato di fatto dell'immobile e considerato che la planimetria di primo impianto è quella allegata, l'unità immobiliare si può considerare conforme.

RILIEVO VISIVO ESTERNO

STATO DI CONSERVAZIONE DELLA PARTE STRUTTURALE:

struttura portante a telaio di cemento armato in stato di conservazione normale.

PRESENZA DI FESSURAZIONI E/O CEDIMENTI:

Nessun segno evidente di fessurazioni superficiali o profonde.

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE PARETI PERIMETRALI DI TAMPONAMENTO:

Sufficiente.

PRESENZA DI UMIDITA':

Nessun segno rilevato di umidità esterna. La copertura piana con guaina ardesiata appare a prima vista integra.

SERRAMENTI:

Basculante in ferro con serratura da sostituire. Stato conservativo pessimo

IMPIANTI INTERNI:

Non si è potuto verificarli. Analogamente agli altri box, si stima presenza di punto luce con impianto non a norma.

Impianto elettrico non verificabile.

Dichiarazione di conformità impianti non presente.

In generale, confrontato con i box limitrofi, si rileva un livello di finiture e sistemazione sufficiente.

Giudizio di stima

La stima è redatta allo scopo di determinare il valore di mercato del bene immobile in questione tenendo conto di tutti gli elementi che possono influire in eccesso o in difetto con riferimento al valore unitario desunto dalle autorevoli pubblicazioni in campo immobiliare.

Il valore complessivo sarà semplicemente ottenuto moltiplicando il valore unitario per la superficie complessiva.

Il più probabile valore di mercato deriverà infine dall'applicazione di eventuali incrementi o deprezzamenti legati alle condizioni particolari del bene oggetto di stima.

Determinazione del valore unitario di riferimento

Per determinare il valore unitario di riferimento, oltre che dal confronto con gli operatori del settore, ci si avvale principalmente delle fonti che autorevolmente registrano l'andamento del mercato immobiliare nella Provincia di Monza e Brianza.

In particolare, si sono presi come riferimento i dati riportati dall' Agenzia del Territorio "OMI" riferiti alla Provincia di Monza e Brianza, comune di Carate Brianza.

Estratto dati OMI – II semestre 2023

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO
Comune: CARATE BRIANZA
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1150	1450	L	4	5,4	L
Abitazioni civili	OTTIMO	1500	2150	L	5,5	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1250	1500	L	4,4	5,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1200	L	3,4	4,3	L
Box	NORMALE	650	1000	L	2,8	4,3	L
Ville e Villini	OTTIMO	1650	1900	L	6,1	7,2	L
Ville e Villini	Normale	1250	1600	L	4,4	6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Arch. Fabio Moro
Ordine degli Architetti della Provincia di Milano, n° 7491
C.F. MRO FBA 64M08 F205 A / P.IVA 10635760159
Viale Cà Granda n° 2
20162 – Milano
Tel. 02 – 64.23.789 / Cell. 338 – 21.39.951
Email: fabio.moro@fastwebnet.it

BOX

Stato di conservazione: NORMALE, zona: PERIFERIA – 650/1000 €/mq

Considerata l'elevata vetustà dell'immobile ed il modesto contesto condominiale, oltre che le dimensioni contenute sia in larghezza che in profondità, si considera corretto partire, come valore unitario di riferimento, dal dato inferiore pari a 650 €/mq.

VALORE PARAMETRICO sub 708:

11,00 mq x 650,00 €/mq = 7.150,00 €

A questo primo valore non si ritiene di dover apportare dei correttivi anche in considerazione del valore OMI in cui si specifica che per le categorie BOX non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.

Si conferma quindi :

VALORE STIMATO sub 708:

11,00 mq x 650,00 €/mq = 7.150,00 €

Si ritiene pertanto di confermare il valore come sopra espresso, pari ad € 7.150,00

* * * * *

Il sottoscritto, passando alla stima diretta dell'immobile sopra descritto, fatti gli opportuni accertamenti, tenuti presenti i prezzi praticati nella zona per immobili ad uso abitativo, parametrando il valore a seguito delle ragioni summenzionate, considerata la posizione, ritiene veritiero quanto sopra riportato.

* * * * *

Il sottoscritto, ritenendo di avere correttamente assolto l'incarico ricevuto, porge distinti saluti.

In fede

Milano, 30 settembre 2024



ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PLANIFICATORI, PAESAGGIATORI, PITTORI E STUCCHATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
MORO FABIO
7491
Architetto
10635760159