

## PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto dott. arch. Ivan Galbiati, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Monza e Brianza al numero 1407, con studio in Arcore MB in via Giuseppe Garibaldi 2, redige la presente relazione di stima.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Oggetto della stima è l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, attualmente adibito ad alloggio di proprietà comunale, dotata di pertinenza costituita da un vano ad uso cantina collocata in fabbricato contiguo.

L'unità principale così costituita è posta al primo piano (secondo fuori terra) del complesso plurifamiliare in cui è inserita ed è ubicata nel Comune di Vimercate (MB) Via Piave, 11.

L'accesso all'unità abitativa avviene via Piave, zona centrale della frazione di Vimercate denominata Oreno.

L'immobile è identificato al N.C.E.U. come segue:

- Foglio 35 particella 80 subalterno 3 graffato al foglio 35 alla particella 81 sub. 2, categoria catastale A/3 classe 3 vani 4,5 con abitazione posta al piano primo (secondo fuori terra) e con annesso corpo accessorio cantina posto al piano terra di un corpo di fabbrica differente.

1

---

Coerenze dell'abitazione collocata al piano primo, in senso orario partendo da nord Via Piave, cortile comune, altra U.I.U. al subalterno 4 e vano scala comune, coerenze cantina piano terra da nord in senso orario, cortile comune altra U.I.U. al subalterno 3 mappale 325 e altra U.I.U. subalterno 1.

### STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

La proprietà dell'unità immobiliare e del Comune di Vimercate MB. Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da cose e persone.

### 2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'unità immobiliare è ad uso residenziale collocata nella zona centrale della frazione di Oreno del Comune di Vimercate.

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile ammontano per la gestione dell'anno 2025, ultima disponibile, ad euro 1.108.87.

Non sono presenti spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia.

### 3. PROPRIETARI:

Alla data attuale il diritto di proprietà dell'unità immobiliari oggetto di perizia risulta essere per il 1000/1000 del Comune di Vimercate MB.

#### 4. SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare è stata edificata antecedentemente all'anno 1942.

La stessa è stata oggetto di interventi edilizi successivi ed in particolare sono state predisposte le pratiche edilizie come di seguito indicato:

- Opere eseguite sul fabbricato comunale previste dalla Delibera di Giunta Municipale n. 70 prot. 3292 del 6 aprile 1951;
- Opere eseguite sul fabbricato comunale previste dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 15/A prot. 2067 del 21 gennaio 1980;
- DIA del 31/12/2004 prot. 56944 per esecuzione di opere di manutenzione straordinaria.

#### 5. GIUDIZI DI CONFORMITÀ

Conformità urbanistica:

L'unità immobiliare è conforme urbanisticamente ai titoli autorizzativi rilasciati e citati al punto precedente.

Corrispondenza dati catastali:

L'unità immobiliare è conforme alla documentazione depositata e disponibile presso gli uffici catastali competenti.

#### 6. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA

Il Comune di Oreno ha edificato un fabbricato su due piani a servizio del municipio ed adibito ad aule scolastiche.

Nell'anno 1929 il giorno 28 del mese di marzo il Comune di Oreno è stato incorporato nel Comune di Vimercate con il Regio Decreto n.656 diventandone così il proprietario dell'immobile.

Nell'anno 1951 il Comune di Vimercate effettua una prima sistemazione degli ambienti prima adibiti a scuola, portandoli ad alloggi comunali.

Nel 1980 viene deliberata la manutenzione straordinaria dell'edificio con opere di intervento per costituzione di impianto di riscaldamento, formazione canne fumarie, rifacimento pavimentazione esterna e opere murarie per sistemazioni cantine facenti parte dell'immobile.

L'immobile è collocato a metà della via Piave, via centrale della frazione Oreno, via del centro storico e caratterizzata per la presenza di edifici a corte.

L'unità immobiliare è posta al primo piano (secondo fuori terra) ed è inserito in un edificio costituito da quattro unità immobiliari che si distribuiscono su due piani fuori terra. L'ingresso allo stabile avviene dalla Via Piave.

L'accesso all'unità immobiliare avviene per tramite della scala condominiale che disimpegna tutte le unità presenti nell'edificio.

L'unità immobiliare è composta da locale unico ad uso soggiorno-cottura, due camere e due bagni di cui uno direttamente connesso ad una camera mentre il secondo è privo di areazione diretta ed è dotato ventilazione forzata.

L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico che risulta privo di certificazione in quanto installato antecedente al 1990.
- Impianto riscaldamento autonomo dotato di generatore a metano per produzione combinata di riscaldamento a acqua calda sanitaria. Impianto è privo di certificazione in quanto installato antecedente al 1990.
- Impianto distribuzione gas metano per alimentazione cottura e caldaia autonoma.

Impianto privo di certificazione in quanto installato antecedente al 1990.

L'unità immobiliare risulta vetusta sia per l'impiantistica installate, che come detto risultano prive di certificazioni, sia per le finiture murarie e per la serramentistica sia da interni che da esterni, la quale si presenta notevolmente deteriorata.

Il vano adibito a cantina e collocato in un corpo di fabbrica distaccato dal principale ed è raggiungibile attraverso il cortile condominiale. Essa è composta da vano unico con accesso carrabile accessibile direttamente anche dalla via pubblica.

#### 7. CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Destinazione	Superficie [m <sup>2</sup> ]	Peso	Consistenza [m <sup>2</sup> ]
Appartamento	86,4	100%	86,4
Cantina (non comunicante con l'unità principale)	15,5 m <sup>2</sup>	50%	7,7
<b>Consistenza complessiva</b>			<b>94,1</b>

Ai fini della valutazione della consistenza del vano cantina, nonostante la letteratura in tema di stime delle unità residenziali indichi, quale parametro di omogeneizzazione dei locali cantina non direttamente comunicanti con l'unità principale un valore pari a 0,15, si è scelto di applicare un coefficiente pari a 0,50 per tener conto delle caratteristiche intrinseche del locale cantina ed in particolare all'accesso carraio dello stesso.

#### 8. VALUTAZIONE

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima comparativo in base al prezzo medio di mercato rilevato dall'analisi di banca dati di sicura attendibilità.

##### RECEPIMENTO VALORE IMMOBILIARE:

La destinazione dell'unità immobiliare urbana è a destinazione residenziale con annessa pertinenza non direttamente comunicante con l'unità principale.

Come prima fonte di recepimento dei valori medi, si fa riferimento ai valori rilevati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari per il periodo dell'anno 2025 secondo semestre rilevati per il Comune di Vimercate nella Fascia Centrale zona ORENO validi per tipologia prevalente quali abitazioni di tipo economico riferite ad unità immobiliari urbane ad uso residenziale.

Le rilevazioni della Banca dati delle Quotazioni Immobiliari, per le unità immobiliari di tipologia abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, prevedono una forchetta di valori compresa tra un massimo di 1.650 euro ed un minimo di 1.350 euro. Il valore così recepito è un valore medio delle unità immobiliari compravendute nel periodo e può essere inficiato dalla notevole differenziazione delle unità compravendute, non tenendo conto dello stato di conservazione dell'unità immobiliare in oggetto, che come descritto, risulta vetusto con necessità di intervento di ristrutturazione.

Della banca dati dell'Agenzia delle Entrate sono disponibili anche i valori riferiti ai corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso, relativi ad immobili collocati in prossimità del sito in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima, compravenduti nel periodo compreso tra il mese di dicembre 2024 ed il mese di dicembre 2025.

Di seguito si riportano i valori dei corrispettivi di compravendita registrati e rilevati dall'Agenzia delle Entrate per le unità immobiliari urbane di tipologia abitazioni di tipo economico, poste in prossimità dell'unità immobiliare oggetto di stima.

4

<b>DATA</b>	<b>CATEGORIA CATASTALE</b>	<b>CONSISTENZA [C]</b>	<b>PREZZO DI COMPRAVENDITA [PV]</b>	<b>VALORE UNITARIO [VU]</b>
Dicembre 2024	A/3	93	55.000,00	591,4
Febbraio 2025	A/3	42	63.000,00	1.500,00
Marzo 2025	A/3	62	30.000,00	483,87
Luglio 2025	A/3	92	92.000,00	1.000,00

Si constata che tra i valori unitari sono presenti differenze non irrilevanti, giustificabili dal differente stato di conservazione dell'unità immobiliare. Infatti i valori di compravendita recepiti, si riferiscono ad unità immobiliari poste in prossimità dell'appartamento in oggetto e quindi collocate nel centro storico di Oreno, dove sono presenti unità immobiliari che sono già state oggetto di ristrutturazione che unità vetuste e da ristrutturare come quella in esame. Per la definizione del corretto valore unitario da attribuire alla unità immobiliare in esame,

si applica al valore medio ricavato dai dati recepiti, un coefficiente di vetustà correttivo pari a 0,8 che tiene conto dello stato conservativo dell'immobile.

Pertanto si procede al calcolo del valore medio unitario da utilizzare per la determinazione del valore di stima VU:

$$VU = \frac{\sum PV}{\sum C} = \frac{240.000 \text{ euro}}{289,00 \text{ m}^2} = 830,40 \text{ euro/m}^2$$

Applicando al valore VU così ottenuto il coefficiente di vetustà, si determina il valore unitario medio da utilizzare per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

Valore unitario medio comprensivo di correttivo per vetusta:

$$VUm = 830,40 \text{ euro/m}^2 \times 0,8 = 664,40 \text{ euro/m}^2$$

Applicando il Valore medio ricavato, VUm, che tiene in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, si determina il probabile valore di vendita ottenuto moltiplicandolo per la consistenza effettiva in precedenza determinata:

$$VUm = 664,40 \text{ euro/m}^2 \times 94,1 \text{ m}^2 = 62.520,00 \text{ euro}$$

Dalle considerazioni e dalle analisi svolte e qui riportate, si **determina in 62.520,00 euro il dell'unità immobiliare sopra identificata.**

5

---

Arcore lì 26 marzo 2026

Allegati: - Planimetrie catastale  
- Visure catastale.

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0043463 del 25/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Vimercate

Via Piave

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 35  
Particella: 80  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Passoni Piero

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Milano

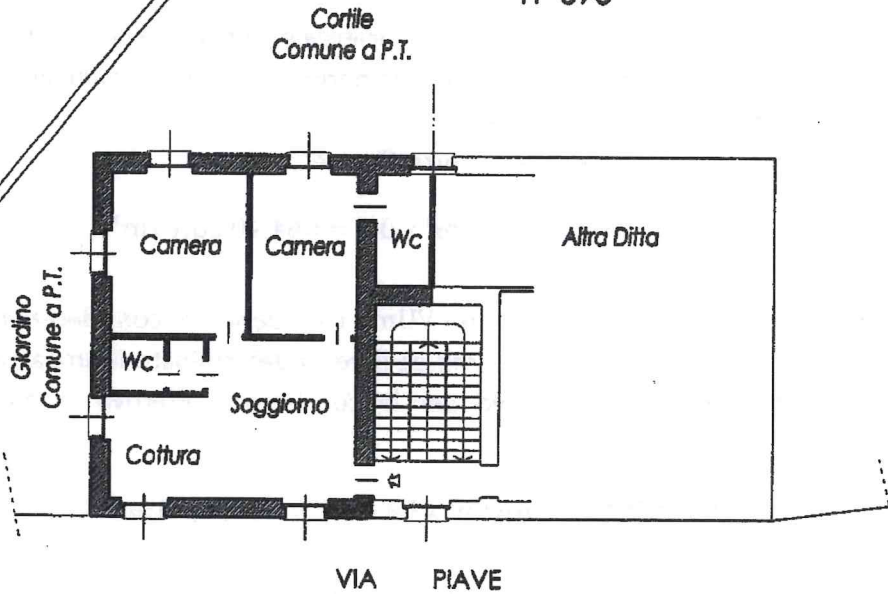
N. 7019

Scheda n. 1

Scala 1:200

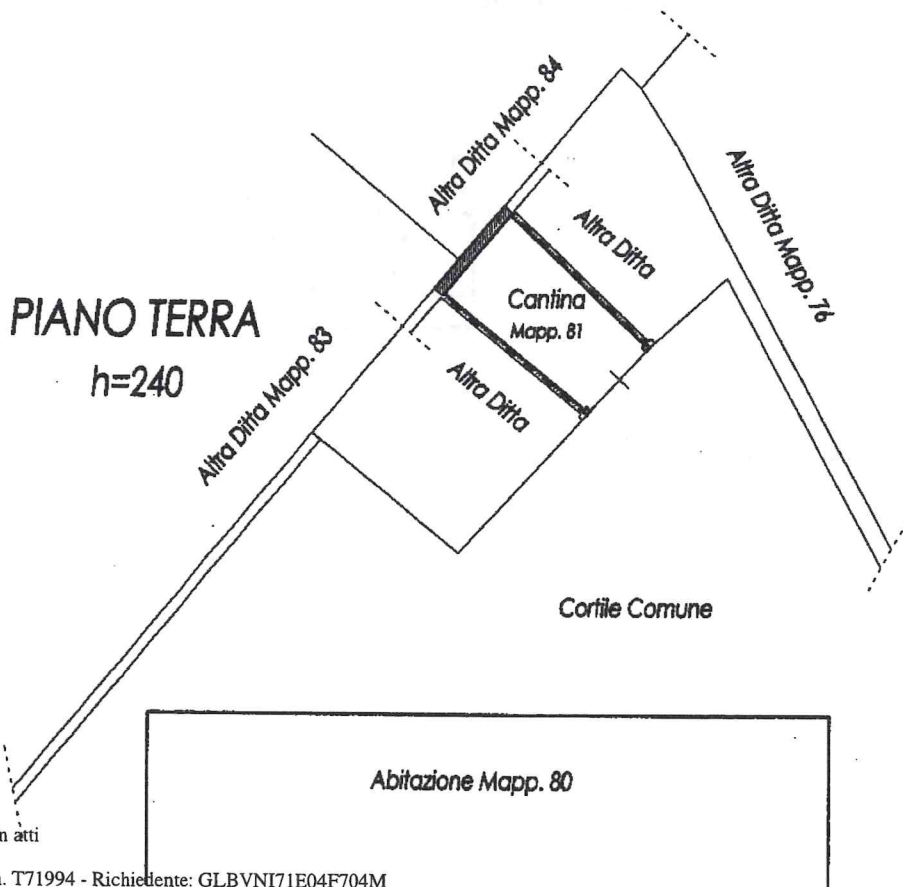
## PIANO PRIMO

h=395



## PIANO TERRA

h=240



ORIENTAMENTO



Ultima planimetria in atti



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2026

Data: 26/03/2026 Ora: 14.56.58

Segue

Visura n.: T309594

Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>VIMERCATE</b> (Codice:M052)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>MILANO</b> Foglio: <b>35</b> Particella: <b>80</b> Sub.: <b>3</b>

#### INTESTATO

1	COMUNE DI VIMERCATE ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO sede in VIMERCATE (MB)	02026560157*	(1) Proprieta' 1000/1000
---	--	--------------	--------------------------

#### Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>35</b>	<b>81</b> <b>80</b>	<b>2</b> <b>3</b>			<b>A/3</b>	<b>3</b>	<b>4,5 vani</b>	Totale: <b>90 m<sup>2</sup></b> Totale: escluse aree scoperte: <b>**:</b> <b>90 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 360,23</b>	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA PIAVE n. 11 Interno 3 Piano T-1										
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		Mod.58						
<b>Annotazioni</b>		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

#### Mappali Terreni Correlati

Codice Comune M052 - Foglio 35 - Particella 80  
Codice Comune M052 - Foglio 35 - Particella 81

#### Situazione dell'unità immobiliare dal 25/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>35</b>	<b>81</b> <b>80</b>	<b>2</b> <b>3</b>			<b>A/3</b>	<b>3</b>	<b>4,5 vani</b>		<b>Euro 360,23</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/01/2007 Pratica n. MI0060103 in atti dal 25/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5386.1/2007)



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 26/03/2026 Ora: 14.56.58

Segue

Visura n.: T309594

Pag: 2

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2026

Indirizzo	VIA PIAVE n. 11 Interno 3 Piano F-1		
Notifica	Partita	Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)		

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune M052 - Foglio 35 - Particella 80  
Codice Comune M052 - Foglio 35 - Particella 81

### Situazione dell'unità immobiliare dal 25/01/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		35	80 81	3 2			A/3	3	4,5 vani		Euro 360,23
Indirizzo	VIA PIAVE n. 11 Interno 3 Piano F-1										
Notifica	Partita				Mod.58				-		
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 14/04/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		35	80 81	3 2			A/3	3	4,5 vani		Euro 360,23 L. 697.500
Indirizzo	VIA PIAVE n. 11 Interno 3 Piano F-1										
Notifica	Partita				Mod.58				-		
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 26/03/2026

Data: 26/03/2026 Ora: 14.56.58

Fine

Visura n.: T309594

Pag: 3

#### Situazione degli intestati dal 14/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI VIMERCATE ENTE PUBBLICO NON ECONOMICO sede in VIMERCATE (MB)	02026560157*	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
	VARIAZIONE del 14/04/1999 in atti dal 14/04/1999 SCAMBIO DI CANTINA (n. 377525. I/1999)		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 35 Particella 80 Subalterno 3; Foglio 35 Particella 80 Subalterno 3; Foglio 35 Particella 80 Subalterno 4; Foglio 35 Particella 81 Subalterno 1; Foglio 35 Particella 81 Subalterno 1;

Foglio 35 Particella 81 Subalterno 2; Foglio 35 Particella 81 Subalterno 2;

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinentenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).