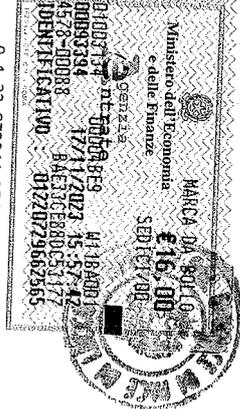


geom. **Vittorio CERIZZA**



**COMUNE DI CONCOREZZO**

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA

Piazza della Pace, 2 – 20863 – Concorezzo (MB)

**PERIZIA DI STIMA  
PER VALUTAZIONE IMMOBILE  
EX ORATORIO FEMMINILE**

PROPRIETARIO

COMUNE DI CONCOREZZO

IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

EX ORATORIO FEMMINILE  
sito nel Comune di Concorezzo  
in Via Libertà 48,54,56

Brugherio, 11-03-2024

20861 Brugherio (MB) Via B. Croce, 16

tel. 039- 28.71.932 email: cerizza.geo@gmail.com

Il sottoscritto **Geom. Vittorio Cerizza** c.f. = CRZ VTR 57P05F704I iscritto all'Albo professionale dei geometri della Provincia di Monza e Brianza al n. 452

su incarico del Comune di Concorezzo con sede in Piazza della Pace, 2,

redige la presente relazione tecnico-estimativa dell'immobile denominato "EX ORATORIO

FEMMINILE" sito nel Comune di Concorezzo in Via Libertà, 48-54-56 aggiornato alla data odierna,

essendo già stata effettuata una valutazione peritale in data 20-05-2021

### PREMESSA

L'Amministrazione Comunale è proprietaria di un immobile, identificato al catasto urbano al Foglio 18 mappale 103 sub. 704 graffato al mapp. 105 sub. 701- cat. B/5 – classe 2 - consistenza mc. 8.017 - rendita euro 3.560,77, giusto:

- a) strumento pubblico (atto pubblico) del 05/10/2012 - voltura prot. MI0780290 in atti dal 29/10/2012 - Repertorio n.: 10210 - Rogante: Elena Caprotti - Sede: Agrate Brianza - Registrazione: UU - Sede: Vimercate n. 1481 del 17/10/2012;

Con determinazione n. 284 del 21-05-2021 il Responsabile del Settore Servizi sul Territorio, Arch. Roberto Levati, aveva affidato al sottoscritto l'incarico per la presentazione di una stima dell'immobile denominato "EX ORATORIO FEMMINILE" sito nel Comune di Concorezzo, che è stata puntualmente redatta e consegnata al Comune di Concorezzo.

A seguito dell'avvenuta variazione dei prezzi immobiliari e dell'aumento ISTAT dei prezzi al consumo accertati dalla data del 20-5-2021 ad oggi, l'Amministrazione Comune intende verificare se anche il valore dell'immobile in oggetto ha subito una maggiorazione del proprio valore.

Pertanto, a seguito dell'incarico affidatomi con determinazione n. 116 del 22-02-2024 dal Responsabile del Settore Servizi sul Territorio, per la presentazione di una stima aggiornata dell'immobile in oggetto, dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi ed i necessari accertamenti presso gli Uffici Comunali e gli Uffici del Territorio redigo la presente perizia di stima.

## PERIZIA DI STIMA

### DATI CATASTALI

L'immobile è identificato al Catasto dei Fabbricati come segue:

Comune Comune di Concorezzo ( Codice: C952)  
 Provincia di Milano  
 Toponomastica Via Libertà, 48-54 -56 piano: T - 1 – S1  
 Dati censuari:

| N. | DATI IDENTIFICATIVI |        |            |            | DATI DI CLASSAMENTO |            |           |        |             |                |            | DATI DERIVATI D   |
|----|---------------------|--------|------------|------------|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------|------------|---|
|    | Sezione Urbana      | Foglio | Particella | Sub        | Zona Cens.          | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catastale | Rendita    |   |
| 1  |                     | 18     | 103<br>105 | 704<br>701 |                     |            | B/5       | 2      | 8017 mq     |                | € 3.560,75 | Variazione de<br>27/06/2012 -<br>protocollo n.<br>MI0532396 in a<br>dal 27/06/201<br>FUSIONE<br>AMPLIAMENTO<br>51329.1/2012 |

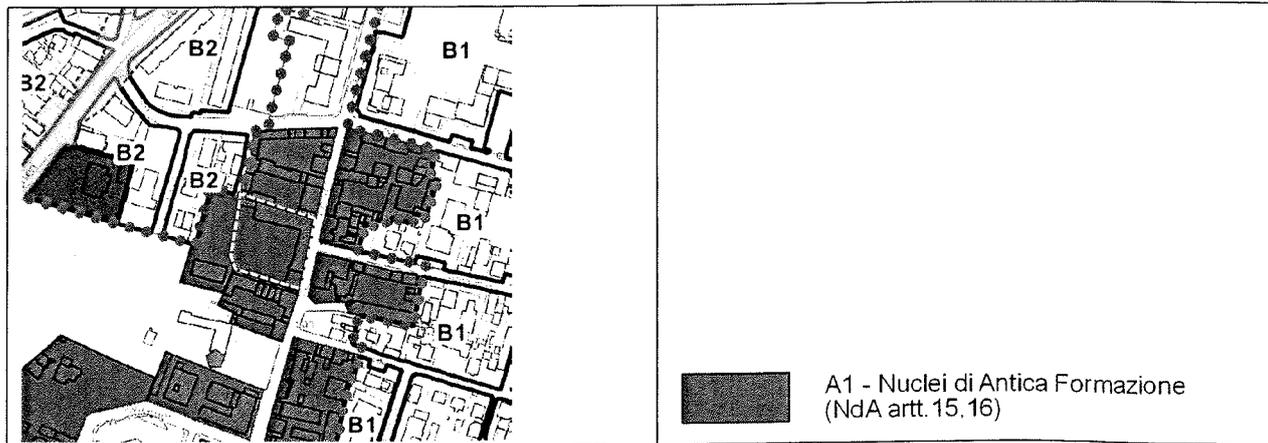
Intestato COMUNE DI CONCOREZZO  
 Codice fiscale 03032720157  
 Diritti e Oneri Reali Proprietà per 1/1

### DESCRIZIONE URBANISTICA DELL'AREA

In base al Piano di Governo del Territorio vigente, le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'immobil sono le seguenti:

PIANO DELLE REGOLE

Tav. RT03 – azzonamento dell'intero territorio



L'area oggetto di stima contornata in tratteggio giallo è compresa in zona A1 – nuclei di antica formazione per i quali le Norme di Attuazione prevedono:

### 1. Finalità

Gli obiettivi fondamentali che il Piano delle Regole intende perseguire riguardano la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione attraverso l'insediamento di attività in grado di esaltare appieno il valore dei luoghi.

- Gli interventi previsti dovranno dimostrare il mantenimento dei caratteri di rilievo storico e della matrice di impianto morfo-tipologica originaria.

- Gli interventi dovranno comunque promuovere azioni mirate alla riqualificazione e al miglioramento della qualità urbana degli spazi pubblici aperti, con interventi di miglioramento delle connessioni verdi e ciclo-pedonali, sia locali, sia di scala urbana, da e verso i tessuti del nucleo centrale.

### 2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dP (2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.9, 2.10) – dC (3.2, 3.3, 3.5, 3.7) – dT (4.5) - dA – dSC (ad eccezione di quelle già esistenti).

### 3. Parametri edilizi ed urbanistici

a. IF = IF esistente

b. IC = IC esistente

c. H = H esistente

d. P = vedi tabella Art. 10.

### 4. Modalità di intervento

Le modalità di attuazione delle previsioni di Piano sono definite con riferimento allo studio di dettaglio di cui alla Tavola RT01, e da quanto previsto dall'Art. 19.

- Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, se coerenti a quanto previsto dalle modalità di intervento, sulla base della presentazione di richiesta di rilascio di titolo abilitativo.

- La tipologia di modalità attuativa è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 7 comma 3.

Tav. RT01 – Nuclei di antica formazione modalità di intervento



I fabbricati insistenti sull'area oggetto di stima, contornati in tratteggio azzurro sono identificati con la tipologia T2 e T3 per i quali le Norme di Attuazione prevedono:

1. Per ogni edificio, rilevato e classificato nella Tavola "RT01 nuclei di antica formazione modalità di intervento" e nell'elaborato "RR03 - Catalogo degli insediamenti rurali di interesse storico", sono stati classificati i singoli edifici ed individuate le relative modalità di intervento.

#### **EDIFICI IN CLASSE T2**

• **Definizione.** Si tratta di edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari, che connotano per le loro caratteristiche di riconoscibilità testimoniale i nuclei storici.

Comprende edifici di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al tessuto storico il suo specifico volto, non monumentale, ma propriamente civile.

Si tratta di edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con i nuclei di antica formazione.

• **Modalità di intervento.**

Gli interventi sono finalizzati a garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, assicurandone la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente.

Tutti gli interventi dovranno essere attuati al fine di perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici dei edifici ed il loro migliore inserimento nel contesto dei nuclei di antica formazione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale. Il criterio è quello del recupero volumetrico e funzionale. Tale criterio è particolarmente auspicato per ciò che riguarda gli edifici, o parti di edifici, aventi destinazione fienili, magazzini e depositi.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti solo assimilandoli a ristrutturazione qualora sia dimostrata l'impraticabilità del recupero, mantenendo il volume preesistente.

Si applicano le disposizioni relative alle modalità di intervento per gli edifici in classe T1, limitatamente all'effettiva presenza di tali elementi e ad un minore grado di vincolo sul ripristino di elementi materici originari.

Sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria - Mo, Manutenzione straordinaria - Ms, Risanamento conservativo - Rc, Ristrutturazione edilizia parziale - Rp, Ristrutturazione edilizia - Re secondo quanto previsto dall'Art. 20 e dall'Art. 21.

#### **EDIFICI IN CLASSE T3**

• **Definizione.** Si tratta di edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari, comprendenti edifici di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al tessuto storico il suo specifico volto. Si tratta di edifici interessanti per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con i nuclei di antica formazione.

• **Modalità di intervento.**

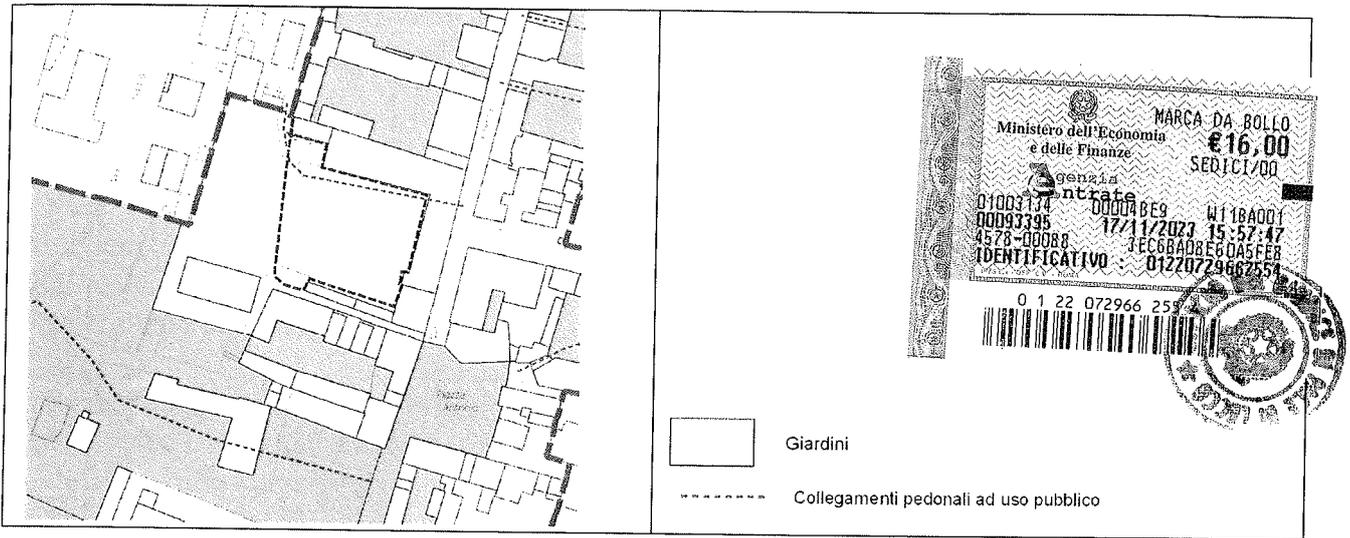
Gli interventi sono finalizzati a garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, assicurandone la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente. Tutti gli interventi dovranno essere attuati al fine di perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici dei fabbricati e il loro migliore inserimento nel contesto dei nuclei di antica formazione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale. Il criterio è quello del recupero volumetrico e funzionale. Tale criterio è particolarmente auspicato per ciò che riguarda gli edifici, o parti di edifici, aventi destinazione fienili, magazzini e depositi.



Si applicano le disposizioni relative alle modalità di intervento per gli edifici in classe T1, limitatamente all'effettiva presenza di tali elementi e ad un minore grado di vincolo sul ripristino di elementi materici originari.

Sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria - Mo, Manutenzione straordinaria - Ms, Risanamento conservativo - Rc, Ristrutturazione edilizia parziale - Rp, Ristrutturazione edilizia - Re, Demolizione con ricostruzione - Dr secondo quanto previsto dall'Art. 20 e dall'Art. 21.

Tav. RT01 - Nuclei di antica formazione - Classificazione degli spazi non edificati



L'area di pertinenza dei fabbricati oggetto di stima, contornata in tratteggio rosso è identificata con la tipologia "Giardini" per i quali le Norme di Attuazione prevedono:

1. *Costituiscono elementi fondamentali ed integranti dell'ambiente urbano dei nuclei di antica formazione. Si tratta di:*

- a. *Spazio pubblico unitario*
- b. *corti e principali spazi privati*
- c. *parchi e giardini caratterizzanti il nucleo storico*
- d. *giardini*

2. *Gli spazi non edificati esistenti all'interno dei nuclei di antica formazione sono da considerare di interesse generale, in quanto si tratta di aree pubbliche e private di alta valenza ecologica ambientale*

*e rappresentativa, che costituiscono elementi fondamentali ed integranti dell'ambiente urbano all'interno dei nuclei di antica formazione.*

3. *La Tavola "RT02 - Nuclei di Antica Formazione: Tipologia degli spazi non edificati", costituisce elaborato di riferimento per gli spazi non edificati all'interno dei nuclei di antica formazione.*

*Per gli spazi non edificati, pubblici e privati, sistemati a verde o pavimentati, il Piano individua due specifiche modalità di intervento:*

- *manutenzione, conservazione e tutela del corredo arboreo ed arbustivo esistente, dei cortili, delle piazze e dei percorsi adeguatamente pavimentati, con l'obiettivo di mantenere elevato il livello qualitativo di questi spazi;*

- *riqualificazione, recupero e valorizzazione delle aree a verde, dei cortili, delle piazze e dei percorsi, con l'obiettivo di ripristinare i caratteri fondamentali e riconosciuti all'interno dei nuclei urbani di antica formazione.*

4. Gli interventi nei parchi, giardini e aree verdi dovranno mirare alla conservazione delle caratteristiche paesistiche ed ambientali e in particolare delle essenze arboree presenti, rispettando le seguenti prescrizioni:

- gli alberi di alto fusto esistenti dovranno essere sottoposti sistematicamente al trattamento più adeguato, alla conservazione ed alla crescita regolare; nel caso in cui uno o più di essi dovessero deperire o morire, devono essere sostituiti immediatamente, a cura e spese del proprietario dell'area, con un numero uguale di alberi della medesima specie. In caso di impossibilità, l'essenza da utilizzare deve essere concordata preventivamente con l'Amministrazione Comunale;
- analogamente dovrà essere fatto per le altre componenti dell'ambiente naturale – alberi minori, cespugli, rampicanti, manti erbosi, ecc. Si deve anche procedere immediatamente a porre riparo ai danneggiamenti eventuali che fossero in corso;
- eventuali pavimentazioni che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, danneggiassero la libera crescita delle alberature, dovranno essere demolite totalmente o parzialmente, ricostruendo il terreno naturale.

6. Gli interventi negli spazi di uso pubblico dovranno mantenere integri gli elementi ed i manufatti che rappresentano l'identità e la memoria dei luoghi e potenziare il ruolo e la funzione di questi spazi all'interno dei nuclei di antica formazione. Nella scelta dei materiali dovranno essere prediletti, ove possibile, materiali drenanti.

7. Le pavimentazioni tradizionali esistenti, in particolare quelle presenti su spazi pedonali, dovranno essere mantenute e, se necessario, ripristinate. Per le pavimentazioni, sia degli spazi pubblici che di quelli privati, non sarà ammesso, in ogni caso, l'impiego di piastrelle di cemento, getti e battuti di calcestruzzo, massetti in calcestruzzo autobloccanti, piastrelle ceramiche, materiale lapideo ad opus incertum, così come l'asfaltatura; si dovrà preferire l'impiego di porfido, lastricato o ghiaia (quest'ultima solo per cortili privati), con mantenimento di zone a giardino, orto o verde.

8. Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere conservate in modo da valorizzare l'unità a corte su cui insistono. L'eventuale ricostruzione è, comunque, vincolata alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente qualora di pregio ambientale, ovvero quando messo a dimora da più di venticinque anni.

9. È vietato sradicare, danneggiare o abbattere alberi di alto fusto, notevoli per specie, portamento, dimensione, età, salvo i casi di necessità determinata da morte, malattie o pericolosità delle piante stesse per persone o cose.

10. In sede di richiesta di rilascio di titolo abilitativo, dovrà essere prodotto il progetto dettagliato di sistemazione esterna dell'intera area di intervento, con l'individuazione dei singoli alberi, specificandone l'altezza ed il diametro del tronco, delle zone alberate o cespugliate esistenti e di progetto, degli alberi dei quali sia previsto l'abbattimento o lo spostamento e, infine, l'indicazione di tutte le opere di sistemazione delle aree libere (piantumazioni, pavimentazioni, percorsi, recinzioni, arredi fissi).

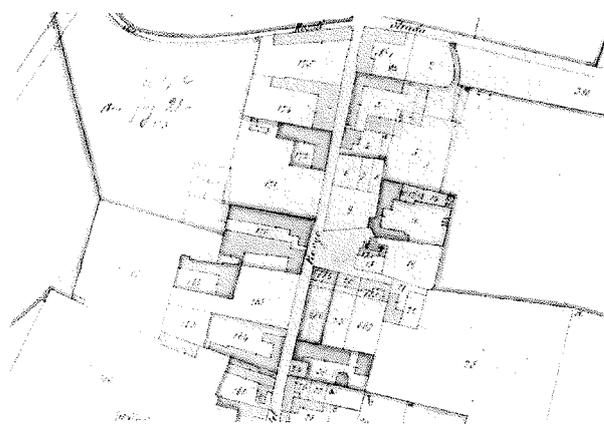
11. I passaggi, così come individuati alla tavola RT 02 – Nuclei di Antica Formazione: classificazione degli spazi non edificati, vanno mantenuti nella loro funzione e conservati in buono stato manutentivo.

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

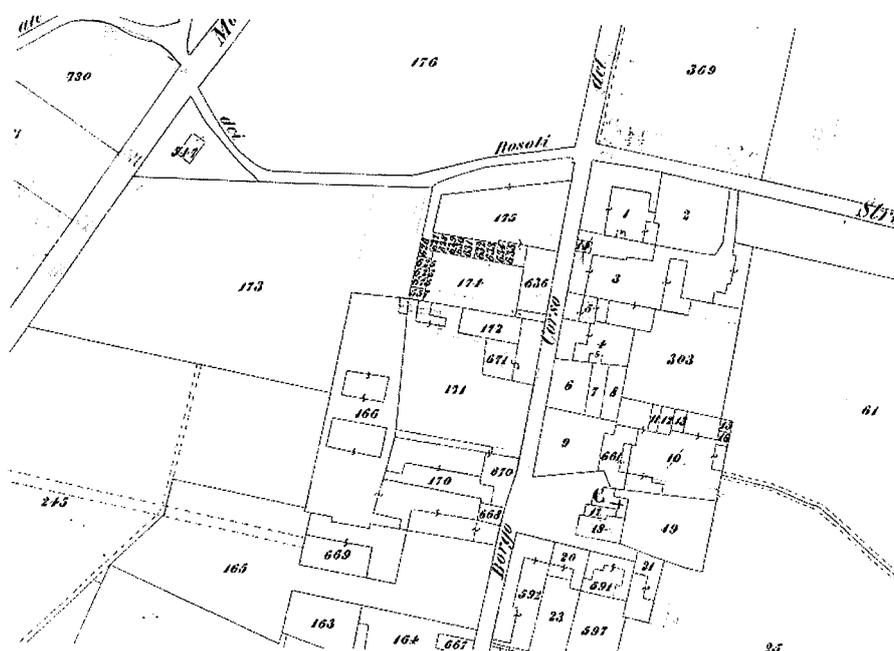
Parte dell'immobile "ex oratorio femminile" è già presente nelle mappe di primo rilievo del catasto Teresiano (1720-1723)



E sono poi più evidenti nelle mappe del Catasto Lombardo Veneto – Nuovo Censo risalente agli anni 1856-1853



Mentre nelle mappe di impianto del nuovo catasto terreni (1897-1902) viene individuato a matita l'ampliamento simile al sedime attuale



Pertanto i fabbricati sono stati realizzati a partire dall'inizio del XVIII secolo e portati a termine primi del 900.

I fabbricati costituivano l'oratorio femminile parrocchiale ed erano destinati per lo più a tale scopo oltre che essere stati utilizzati per un periodo attorno alla fine del secolo scorso a scuola mater completano le dotazioni una residenza e dei fabbricati accessori (rustici, porticati e autorimessa). Il fabbricato principale si sviluppa a "elle" con il lato lungo prospiciente la via libertà, è costituito due piani fuori terra e parzialmente interrato, i locali accessori succitati, ad unico piano sono adiacenti al confine sud della proprietà.

La costruzione è composta da murature portanti con solai in legno e parte in ferro e laterizi tamponature in muratura e tramezze in laterizi forati; la copertura è a falde con coppi in laterizio orditura in legno, le facciate sono intonacate e rifinite con intonaco plastico; I serramenti sono legno verniciato con persiane ad alette cantinelle, e presenta uno stile architettonico semplice, privo di significativi elementi artistici.

In quanto alle caratteristiche estrinseche, si rileva che l'immobile è ubicato in centro storico, in prossimità di tutti i servizi essenziali.

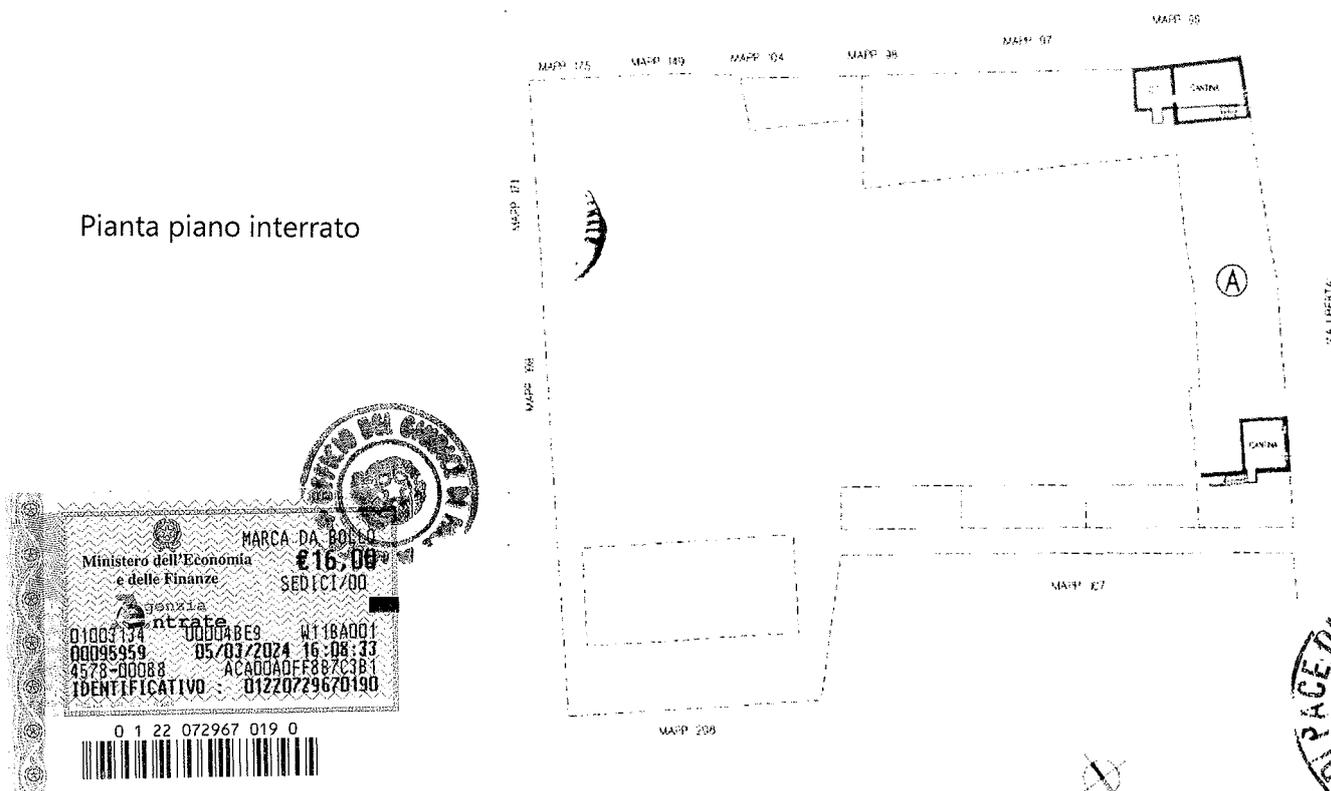
L'analisi dei servizi presenti ha evidenziato, che oltre alla facile accessibilità determinata dal reticolo viario, risulta ben servito anche da mezzi pubblici di superficie.

Le urbanizzazioni secondarie localizzate in prossimità dell'immobile risultano le seguenti: Uffici Postali, farmacia, banche, nonché numerose attività commerciali.

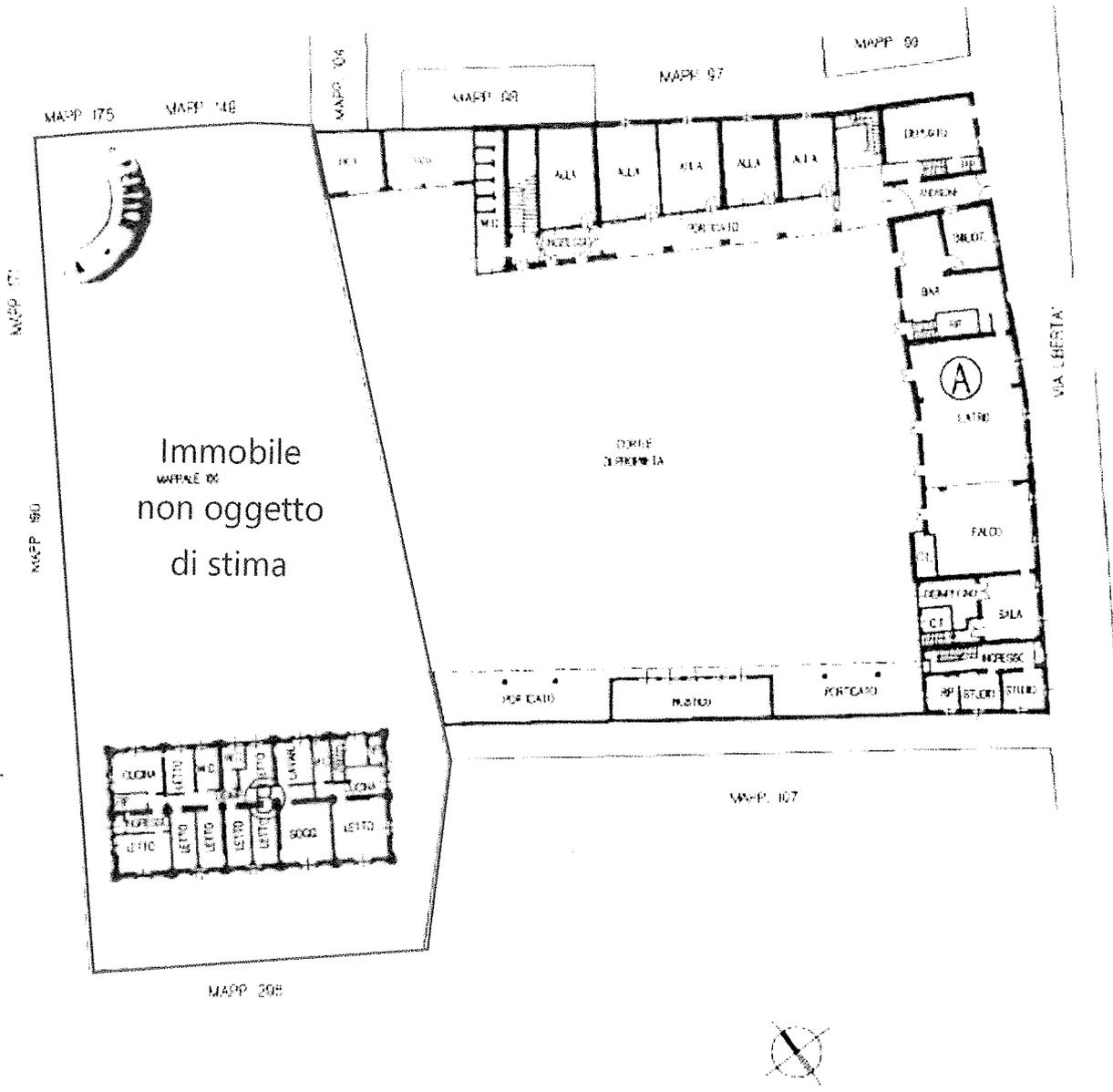
In quanto alle prospettive di evoluzione del mercato immobiliare, la zona in cui ricade il bene risulta molto appetibile tale da far ritenere un ottimo grado di commerciabilità del bene.

Di seguito le planimetrie dell'immobile.

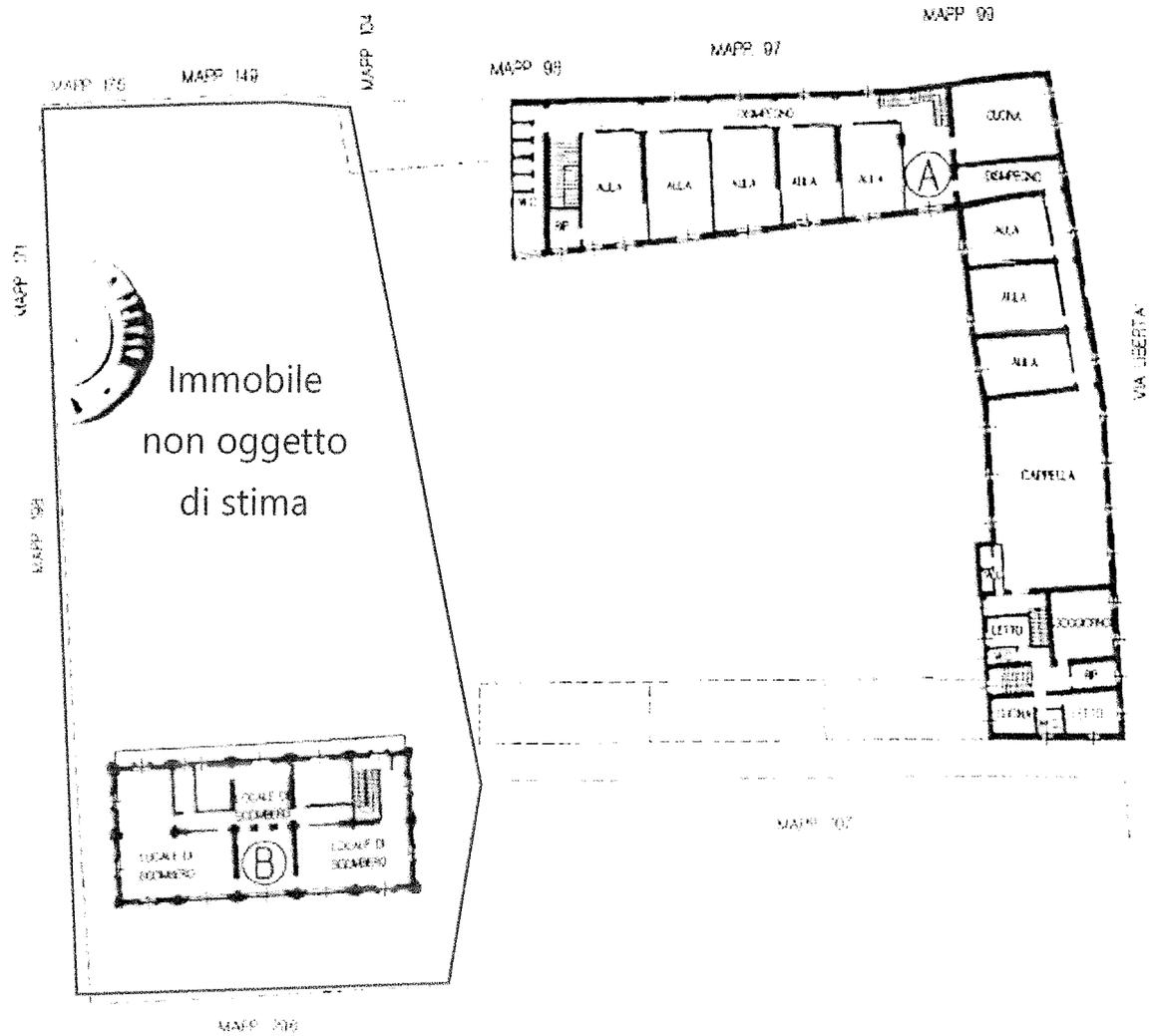
Pianta piano interrato



Pianta piano terreno

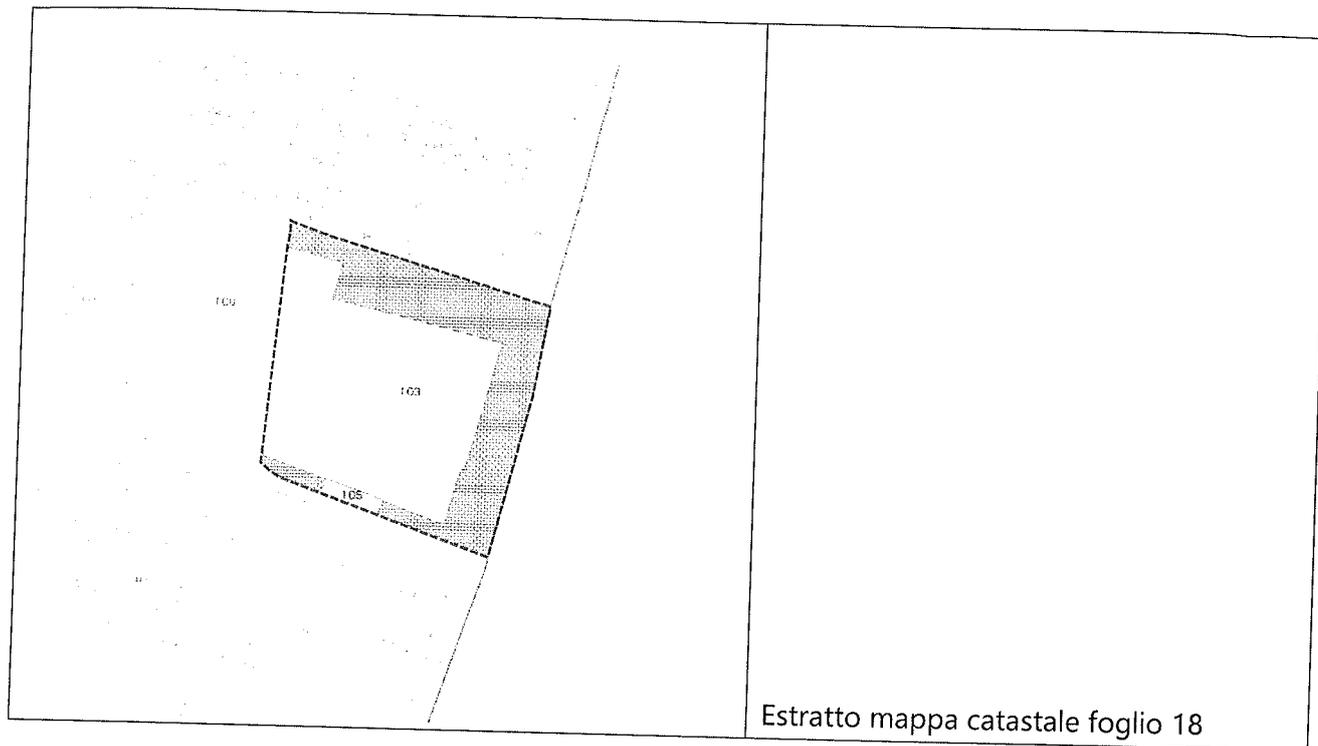


Pianta piano primo



SACCA

Confini ed ubicazione



Il lotto sul quale insiste l'immobile individuato in colore rosso nell'estratto mappa catastale confina:  
A Nord con i mappali 104-97-98-99  
A Est con la via Libertà dalla quale si ha accesso;  
A Sud con stradina dalla quale si ha accesso  
A Ovest con i mappali 102-100

**Consistenza**

I criteri di misurazione delle consistenze dell'immobile incidono direttamente sul valore economico dello stesso, pertanto, nella presente perizia di valutazione si è fatto riferimento alla principale normativa vigente: Norma UNI 10750:2005 e ss. mm. ii, DPR 138/1998 (criteri catastali).

Per Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, che considera:

- la somma delle superfici coperte lorde compreso muri perimetrali; - le superfici ad uso esclusivo dei porticati e giardini;
- le superfici delle pertinenze (cantine, box, rustici, ecc.).

Il tutto come dettagliato nella tabella seguente.



Il computo delle superfici inerenti la Superficie Convenzionale Vendibile (SCV) effettuato secondo i criteri della Norma UNI 10750:2005 prevede:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50cm;
- c) 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm;

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- a) 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- b) 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- c) 35% dei patii e dei porticati;
- d) 60% delle verande;
- e) 10% del lastrico solare di proprietà ed uso esclusivo;

Tale metodo di valutazione e' integrato in base al Sistema Italiano di misurazione (SIM) che prevede:

- a) 60% dei locali seminterrati abitabili;
- b) 25% delle soffitte/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unita' immobiliare principale, ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio;
- c) 15% degli spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (scale antincendio e assimilabili) e orizzontali (quali ballatoi, ecc.).

Infine si e' tenuto in considerazione quanto previsto dall'allegato 'C' del DPR 138/98 - Criteri per la determinazione della superficie catastale, ovvero:

- a) 100% dei muri interni e perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- b) 50% dei muri in comunione fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- c) La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie;
- d) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unita immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

Al fine del calcolo della consistenza immobiliare la superficie lorda commerciale è stata ricavata su base alla documentazione fornita dall'amministrazione committente.

Di seguito si riporta una tabella con le consistenze rilevate:

| PIANO | DESTINAZIONE          | Sup. Lorda (mq.) | Coeff. Raguaglio | Sup. raggugiata (mq) |
|-------|-----------------------|------------------|------------------|----------------------|
| S1    | Cantina               | 129,64           | 0,25             | 32,41                |
| Terra | Corpo principale      | 864,26           | 1,00             | 864,20               |
| Terra | Porticato             | 110,72           | 0,35             | 38,75                |
| Terra | Deposito/Box          | 58,00            | 0,50             | 29,00                |
| Terra | Accessori in lato sud | 108,92           | 0,50             | 54,46                |
| Primo | Corpo principale      | 975,26           | 1,00             | 975,26               |
| Terra | Cortile e giardino    | 1810,00          | 0,10             | 181,00               |
|       | <b>Totali</b>         | <b>4056,80</b>   |                  | <b>2175,08</b>       |

geom. Vittorio CERIZZA

Il volume dei fabbricati considerando l'altezza virtuale interpiano di ml 3,00 è pari a mc **6.740,00**

**Stato conservativo dell'immobile**

Attualmente il complesso immobiliare di stima si presenta in appena sufficiente stato di conservazione, necessitante di importanti interventi di ristrutturazione volti ad un utilizzo residenziale.



## **PROCESSO DI VALUTAZIONE**

Premesso quanto sopra, considerato che in genere gli immobili ad uso pubblico non presentano valori di mercato a cui fare riferimento, si è proceduto a valutare l'immobile in oggetto solo nell'ipotesi di dare una destinazione non pubblica all'edificio, tenuto conto di eventuali vincoli di natura paesaggistica.

La presente stima di cessione, valuterà quindi un uso residenziale, salva poi la possibilità di adibirsi ad altri usi compatibili con la destinazione di Centro Storico.

### **CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE**

Essendo il procedimento di stima più idoneo allo scopo prefissato subordinato alla conoscenza del mercato immobiliare locale, si è ritenuto di procedere prendendo in considerazione l'aspetto economico del valore di mercato, riferito ai valori delle compravendite locali, con metodologia diretta sintetica comparativa.

Tale metodologia ha come prassi la costruzione, attraverso prezzi storici, prezzi cognitivi e ricerche di mercato, di una scala di valori all'interno della quale collocare l'immobile oggetto di valutazione.

Nello specifico, la ricerca è stata indirizzata al reperimento di dati relativi ad offerte di valori di mercato riferiti ad immobili aventi destinazione d'uso ad abitazione, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle dell'immobile in esame, questo contestualizzato nella zona di riferimento (centro storico di Concorezzo).

E' opportuno precisare che le indagini di mercato condotte nella zona non hanno permesso l'acquisizione di un numero di dati sufficienti (prezzi delle compravendite) riferiti ad immobili comparabili con quello in argomento.

Pertanto, in relazione a ciò, si è ritenuto di utilizzare per la base di calcolo della stima, i valori pubblicati nell'ultimo Listino Immobili edito dall'Agenzia Entrate - 1° semestre anno 2023 - di cui riporta lo stralcio di interesse per la presente perizia:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: CONCORRIZZO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|
|                              |                    | Min                   | Max  |                  |
| Abitazioni civili            | Ottimo             | 1650                  | 2100 | L                |
| Abitazioni civili            | NORMALE            | 1250                  | 1650 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo             | 1300                  | 1700 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE            | 1100                  | 1300 | L                |
| Box                          | NORMALE            | 800                   | 1100 | 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 Autonimesse 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



### Criterio di stima sintetico-comparativo

Fatte pertanto le opportune valutazioni, considerando le condizioni del fabbricato, la sua ubicazione e l'ipotesi di una trasformazione ad un uso non pubblico, si ritiene equo attribuire i valori di seguito riportati, da applicare alla superficie commerciale dei beni, tenuto conto del loro stato conservativo delle caratteristiche costruttive, della vetustà degli stessi, dell'onere del cambio di destinazione d'uso dall'uso pubblico attuale all'uso di residenza, e tenuto altresì conto della non ulteriore possibili edificatoria.

- Listino Immobili Agenzia Entrate – 1° semestre anno 2023  
Abitazioni Civili – valore mercato Euro /mq 2.100  
pari al valore di vendita dell'immobile dopo ristrutturazione
- Incremento listino prezzi dal 1/2023 ad oggi +3%
- Coefficiente di maggiorazione per la centralità dell'edificio, dello spazio esterno di pertinenza e della vicinanza con il Parco pubblico di Villa Zoja +5%
- Costo medio dei lavori di ristrutturazione e spese accessorie Euro /mq 1.600

### Determinazione del Valore di mercato

Alla luce di quanto sopra esposto possiamo quindi calcolare il valore di mercato dell'immobile su base dei valori sopra esposti:

- Listino Immobili Agenzia Entrate – 1° semestre anno 2023  
Abitazioni Civili – valore mercato Euro /mq 2.100,00
- Incremento listino prezzi dal 1/2023 ad oggi + 2,5% Euro /mq 52,50
- Coefficiente di maggiorazione per la centralità dell'edificio, dello spazio esterno di pertinenza e della vicinanza con il Parco pubblico di Villa Zoja +5% Euro /mq 105,00
- Costo medio dei lavori di ristrutturazione e spese accessorie Euro /mq 1.600,00

Ne consegue un valore attuale dell'immobile nello stato di fatto al mq:

- $(2.100,00 + 52,50 + 105,00 - 1.600,00) =$  Euro/mq 657,50

Si ottiene pertanto un valore di mercato per l'immobile oggetto di stima mediante

$2.175,08 \text{ mq} \times \text{Euro/mq } 657,50 = \text{Euro } 1.430.115,10$



## CONCLUSIONI

Il Comune di Concorezzo ha chiesto la stima del valore di mercato dell'immobile censito al catasto fabbricati nel foglio di mappa n.18, particelle 103 sub.704 graffato al mappale 105 sub.701 e al mappale 100, via Libertà 48-54-56, piani T-1-S1, intestato a COMUNE DI CONCOREZZO.

Il giudizio di stima, che ha considerato l'aspetto economico del valore di mercato, è stato espresso con metodologia diretta sintetico-comparativa.

A conclusione dell'incarico affidato e sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni svolte, il sottoscritto geom. Vittorio Cerizza con studio in Brugherio via B. Croce 16, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Monza e Brianza con il n. 452, c.f. CRZ VTR 57P05 F704I

## DICHIARA

che il probabile valore di mercato degli immobili identificati al catasto foglio di mappa n. 18, particelle 103 sub.704 graffato al mappale 105 sub.701 e al mappale 100, via Libertà 48-54-56, piani T-1-S1, intestato a COMUNE DI CONCOREZZO alla data odierna ammonta a **€ 1.430.000,00** (euro un milione quattrocentotrentamila virgola zero).

La valutazione è stata effettuata nel presupposto che il bene sia esente da qualsiasi peso, servitù e vincoli vari e che gli immobili rispettino tutte le norme vigenti in materia urbanistica e ambientale, atteso che dagli elementi forniti dalla committenza non è emerso nulla che invalidi tale presupposto.

Con l'esposizione di quanto sopra il sottoscritto perito ritiene di aver esaurito il mandato ricevuto.

Oltre a quanto contenuto nella presente relazione, in appendice si allegano:

- Documentazione fotografica.
- Visura catastale

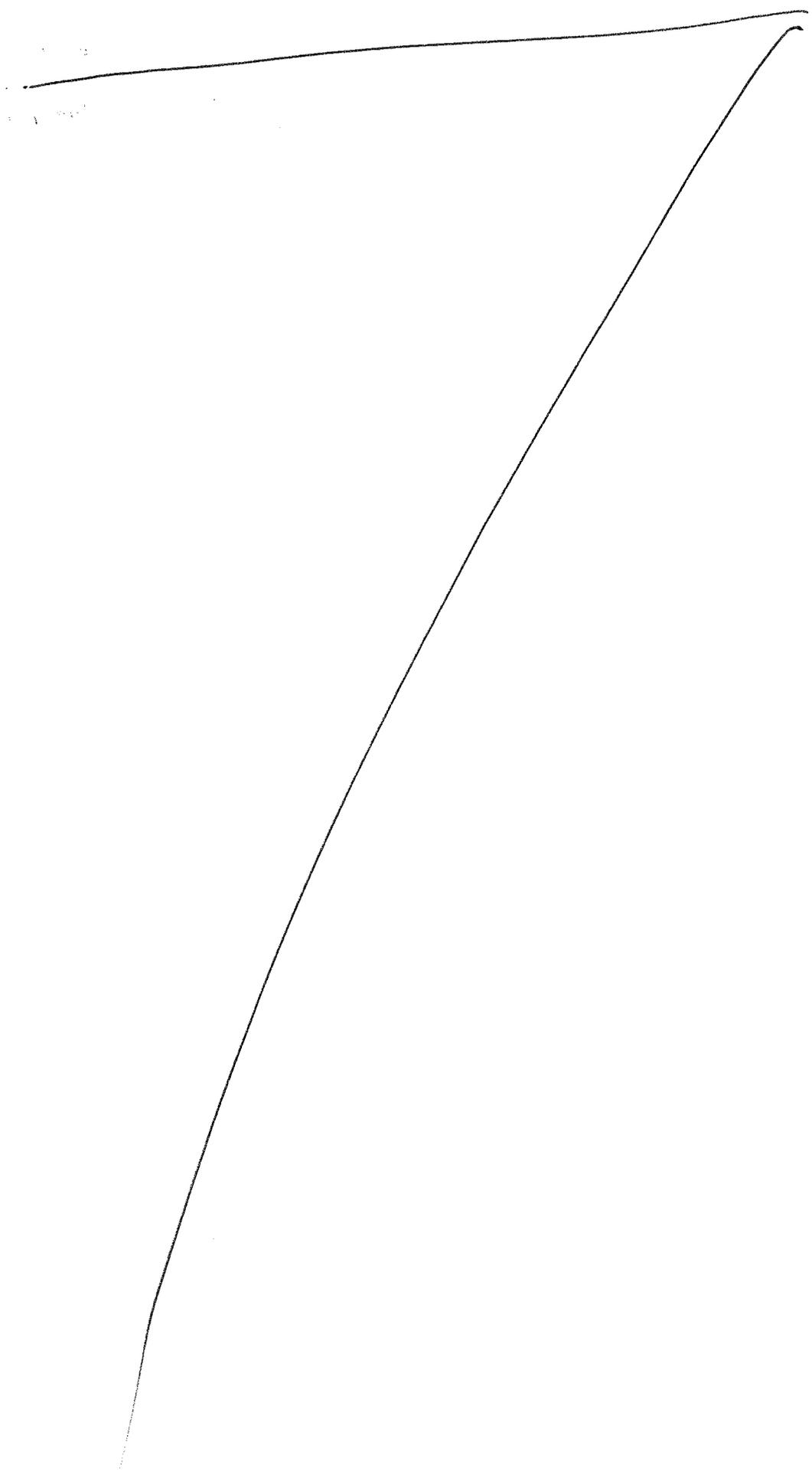
Brugherio, 11 marzo 2024

IL TECNICO INCARICATO  
Geom. Vittorio Cerizza



\* Si riporta la convenzione con  
cancellatura della frase  
"e al mappale 100" in quanto  
erroneamente iscritta.

Lo stesso, così come meglio precisato nel disposto,  
NON È oggetto di valutazione peritale.



JUDGE

geom. Vittorio CERIZZA



## UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI LECCO

23900 LECCO C/so Promessi Sposi 27/C Tel. 0341/369.319 - Fax 0341/369.366

Cronologico n° 867/2024

### Verbale di asseverazione di perizia

L'anno 2024 addì 12 marzo in Lecco, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Dirigente la Cancelleria, è comparso il Sig. CERIZZA VITTORIO nato a Monza (MB) in data 05-09-1957, residente a Brugherio (MB) in via 1° Maggio n. 20E identificato con C.I. n. CA12789BM rilasciata dal sindaco di Brugherio (MB) in data 14.06.2018 in corso di validità il quale fa richiesta di asseverare con giuramento la su estesa perizia.

Indi, verificata la regolarità fiscale dell'atto, previa ammonizione ex art. 483 c.p. (\*) sulla responsabilità che col giuramento assume, pronuncia nei modi di legge la seguente formula: **“GIURO di avere bene e fedelmente adempiuto le operazioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità ”**

L.C.S.

Il richiedente

Il Dirigente la Cancelleria  
Dr. Leonardo Pupio

(\*) falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico

Nota Bene. L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia con il giuramento di cui sopra. Dirigente La Cancelleria autorizzato con provvedimento Presidente Tribunale di Lecco in data 14.07.2000(prot. 980/2000) - decreto n.1846 del 22.10.2012-.rif. nota n°1622/99/U del 16.06.1999 Ministero della Giustizia - DIR. GEN. Aff. Civili.

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
SESTIA  
mirate  
MARCA  
01001391 000048E9 H1-18A001  
00089833 24/05/2023 10:41:15  
45-78-100087 2840838284805218  
IDENTIFICATIVO 0122072963794 1

0 1 22 072963 794 1



Ministero dell'Economia e delle Finanze  
SESTIA  
MARCA DA ROLLO  
€2,00  
DUE/00  
mirate  
MARCA  
01001391 000048E9 H1-18A001  
00089833 24/05/2023 10:41:20  
45-78-100087 4F86805F04E9E8B9  
IDENTIFICATIVO 0122072963793 0

0 1 22 072963 793 0



*geom. Vittorio CERIZZA*

---

COMUNE DI CONCOREZZO  
PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA  
Piazza della Pace, 2 – 20863 – Concorezzo (MB)

*PERIZIA DI STIMA  
PER VALUTAZIONE IMMOBILE  
EX ORATORIO FEMMINILE*

---

---

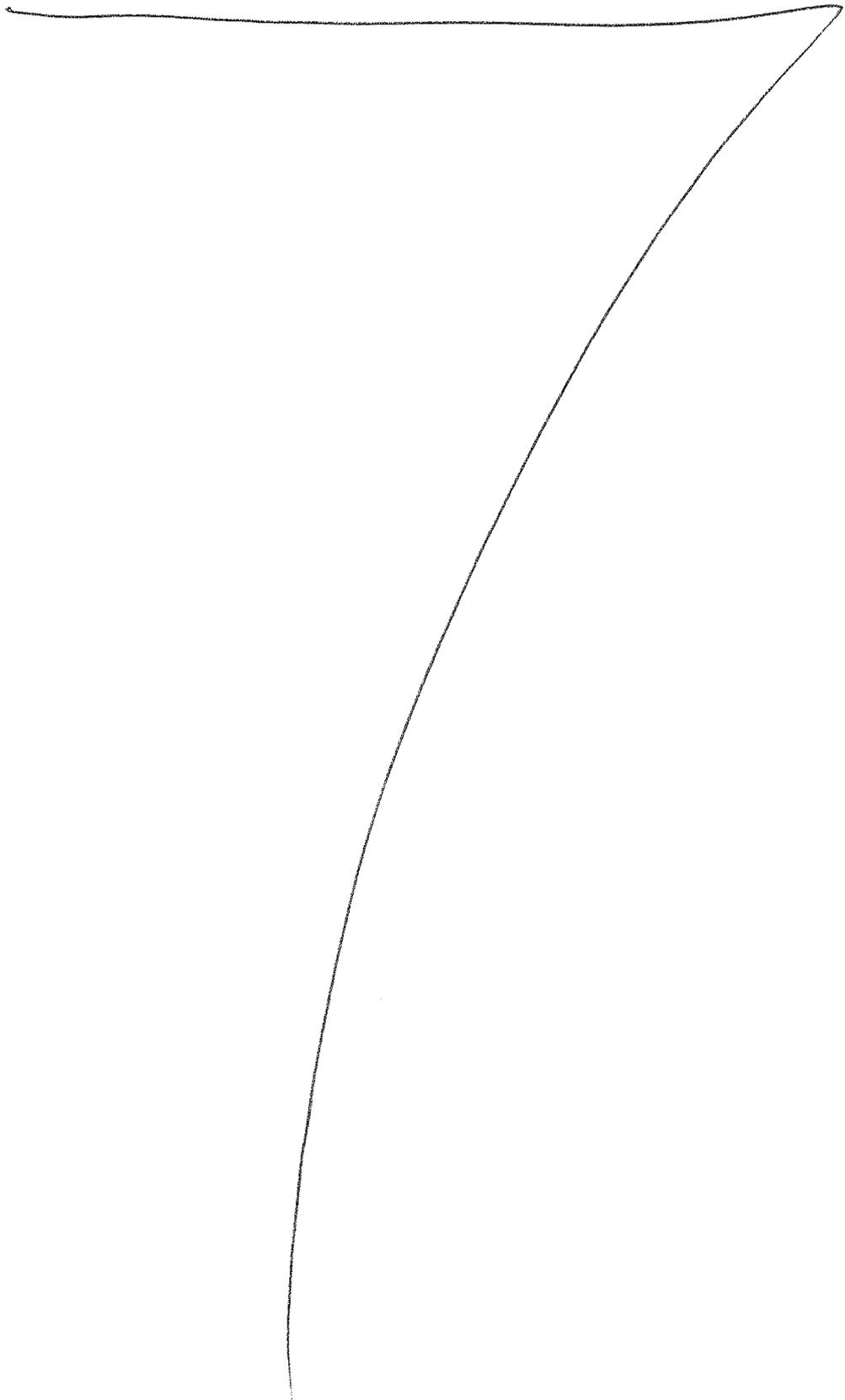
ALLEGATI

---

---

Documentazione fotografica dello stato di fatto dell'immobile

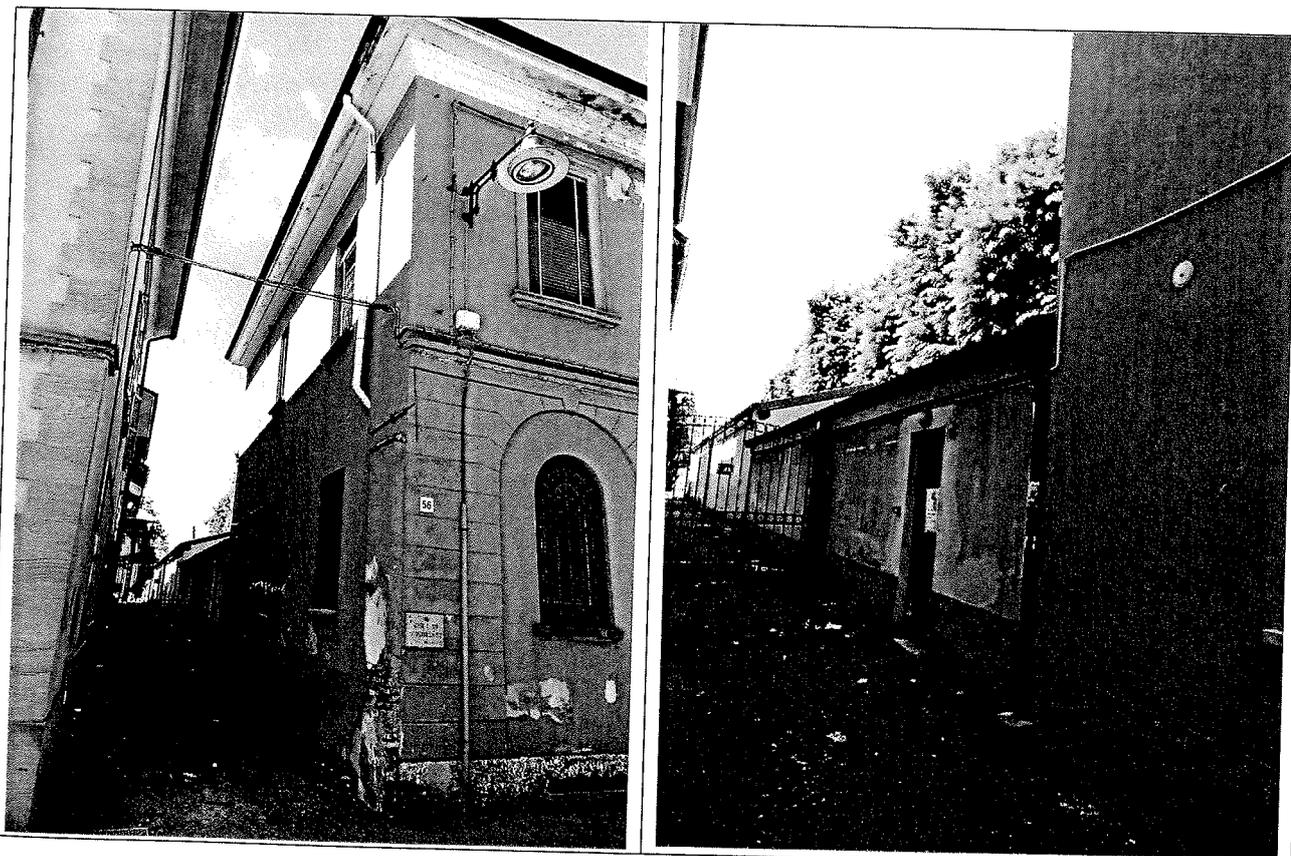
Visura catastale storica dell'immobile al 30-01-2024



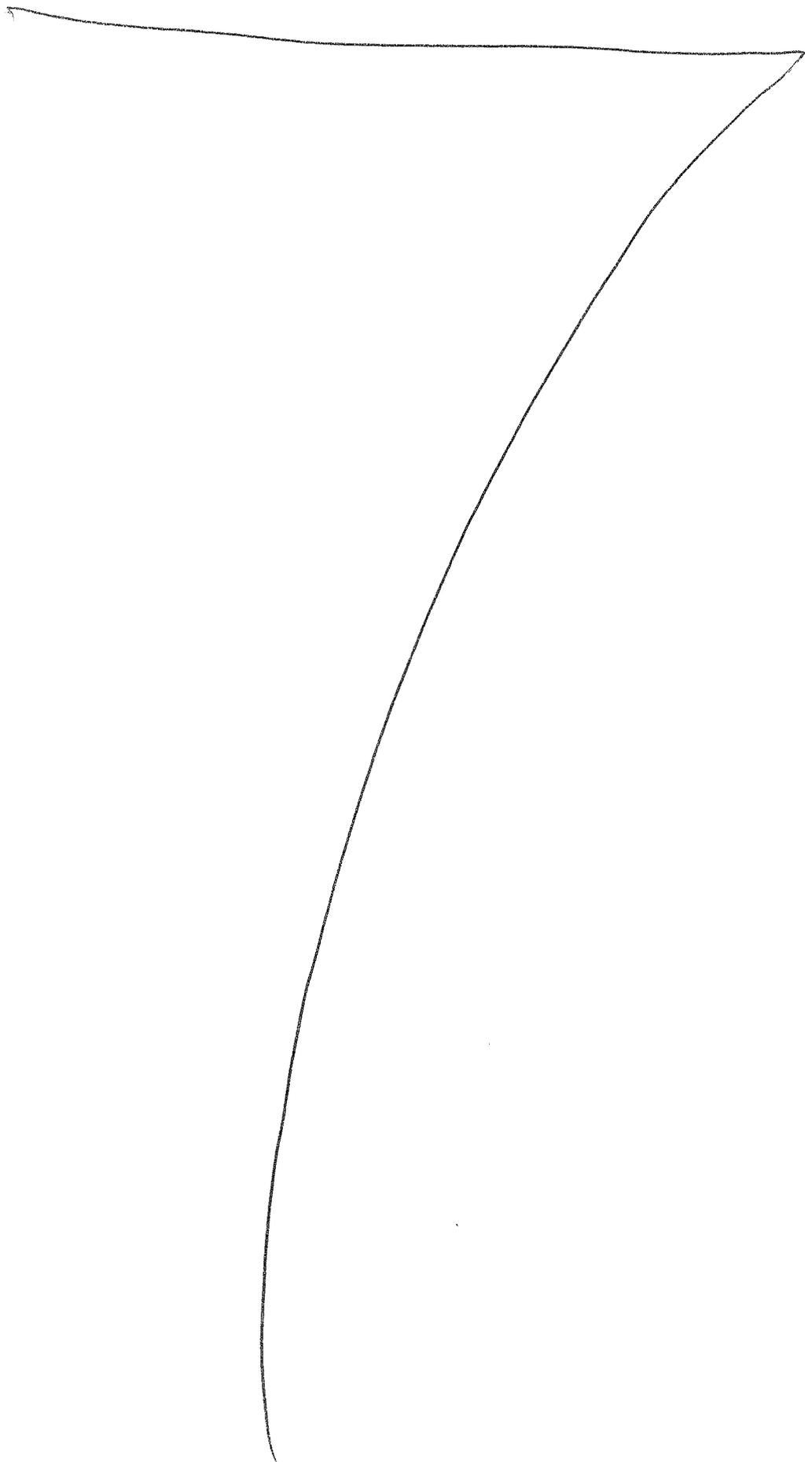
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA dello STATO DI FATTO



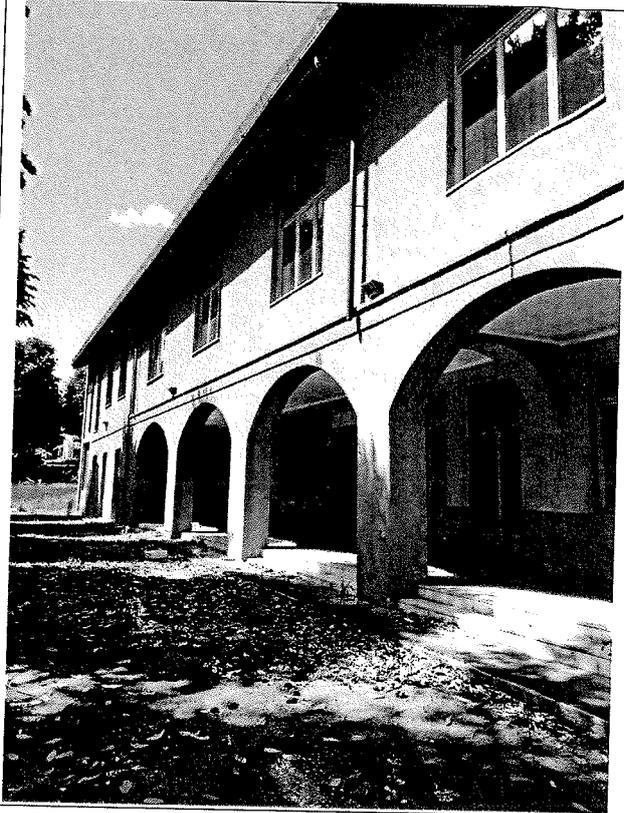
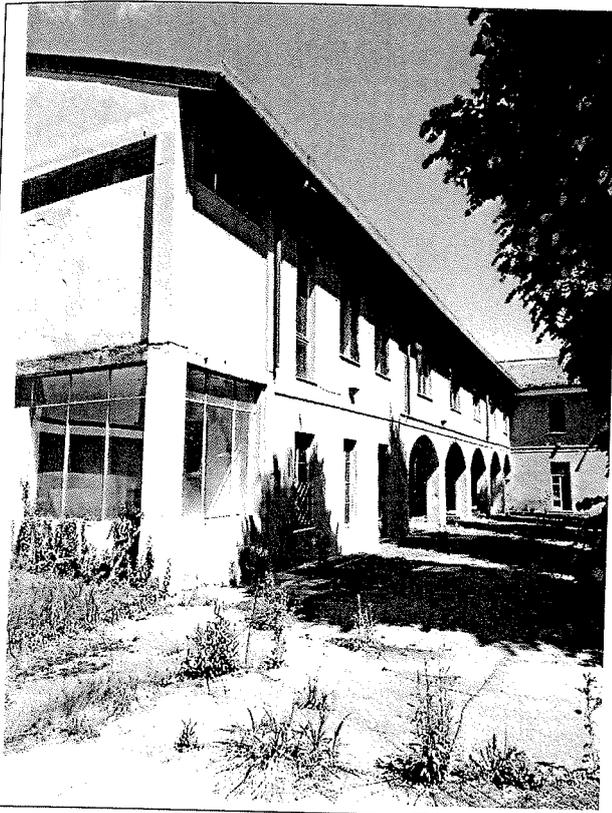
Prospetto su via libertà



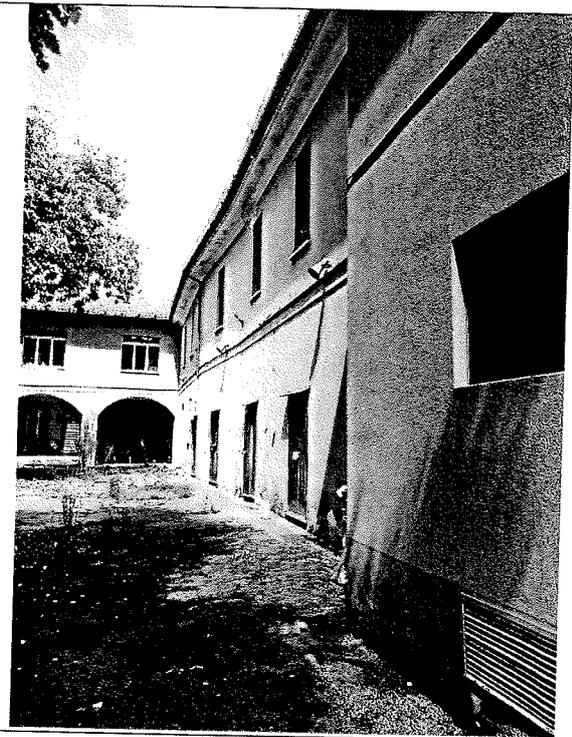
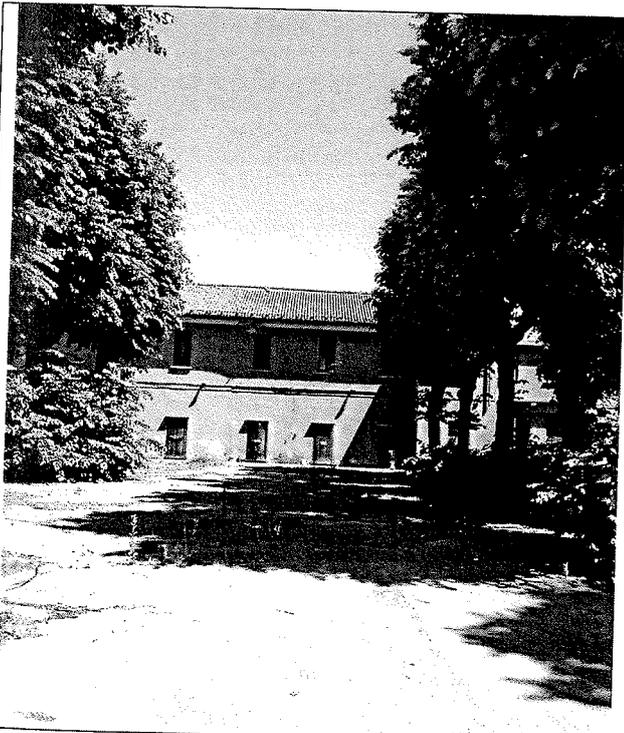
Prospetto sud dalla stradina privata



geom. Vittorio CERIZZA

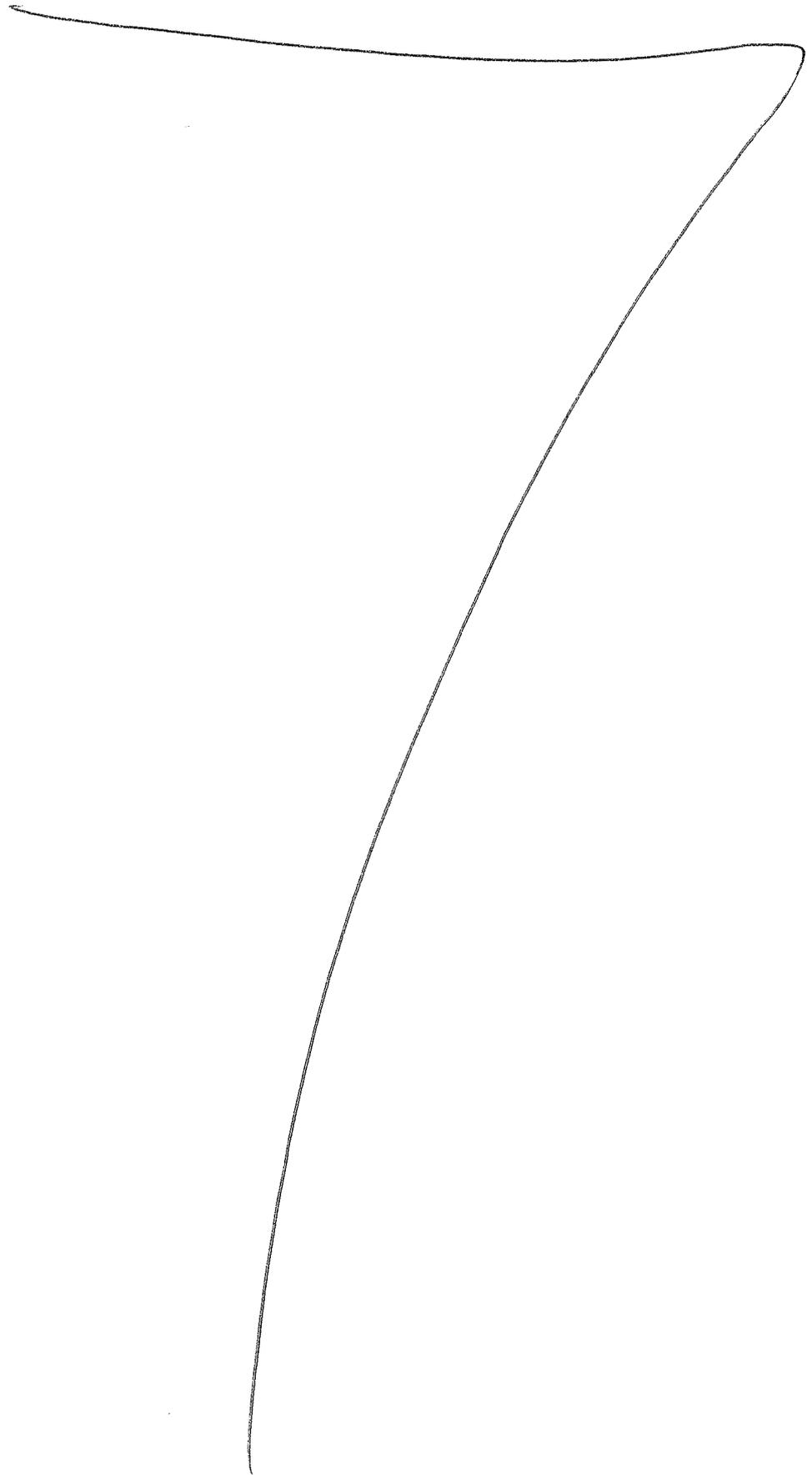


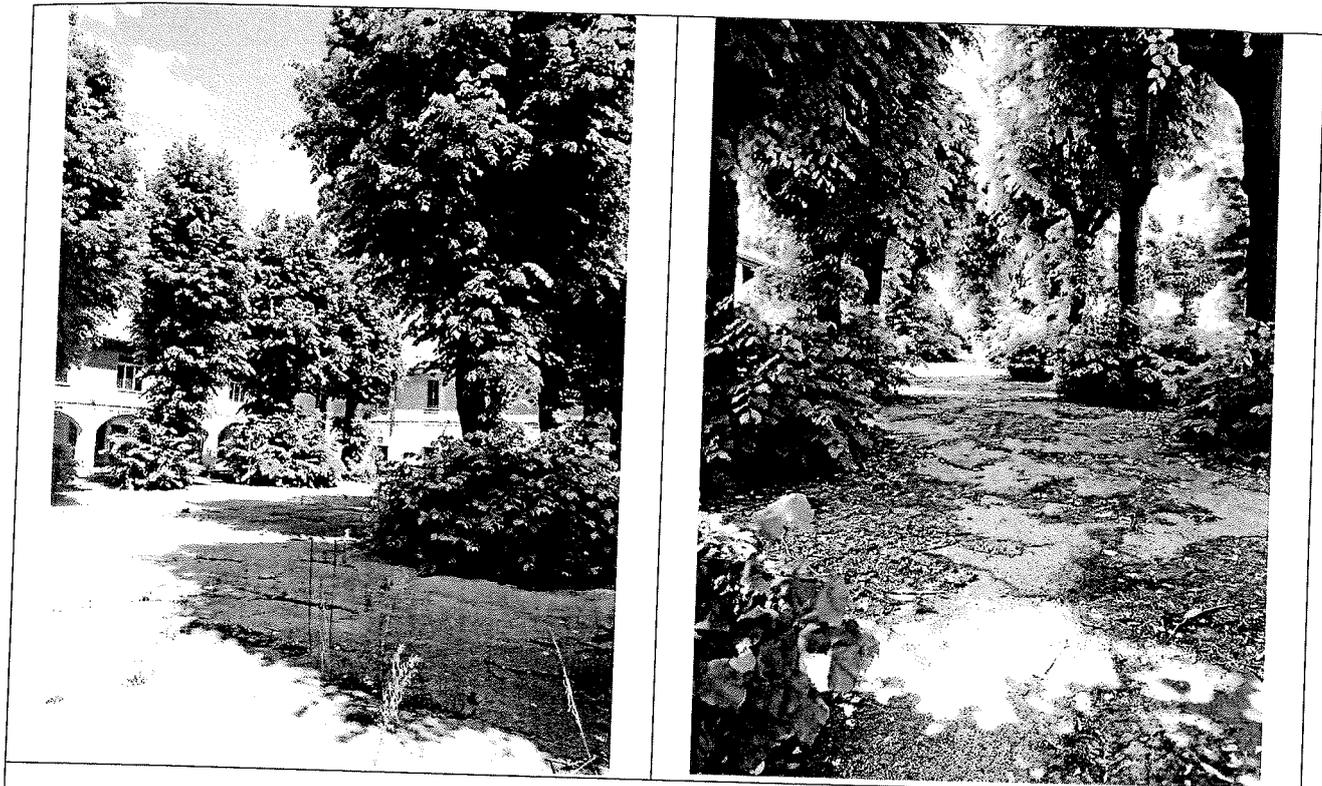
Ala nord fabbricato da interno corte



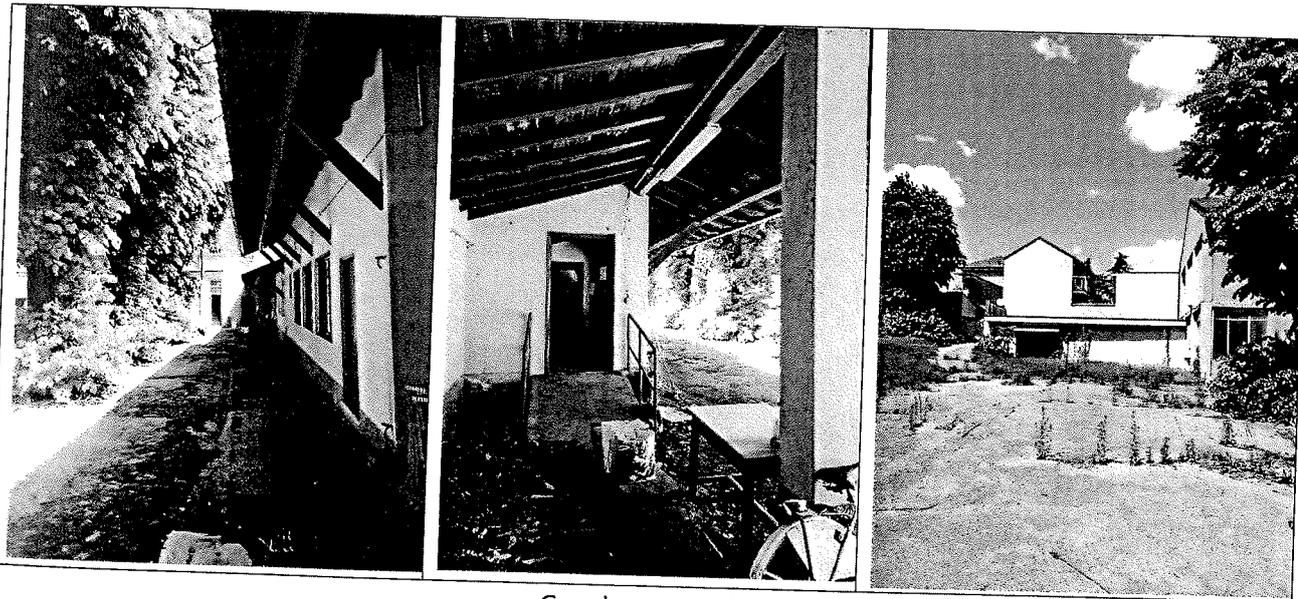
Ala est fabbricato da interno corte





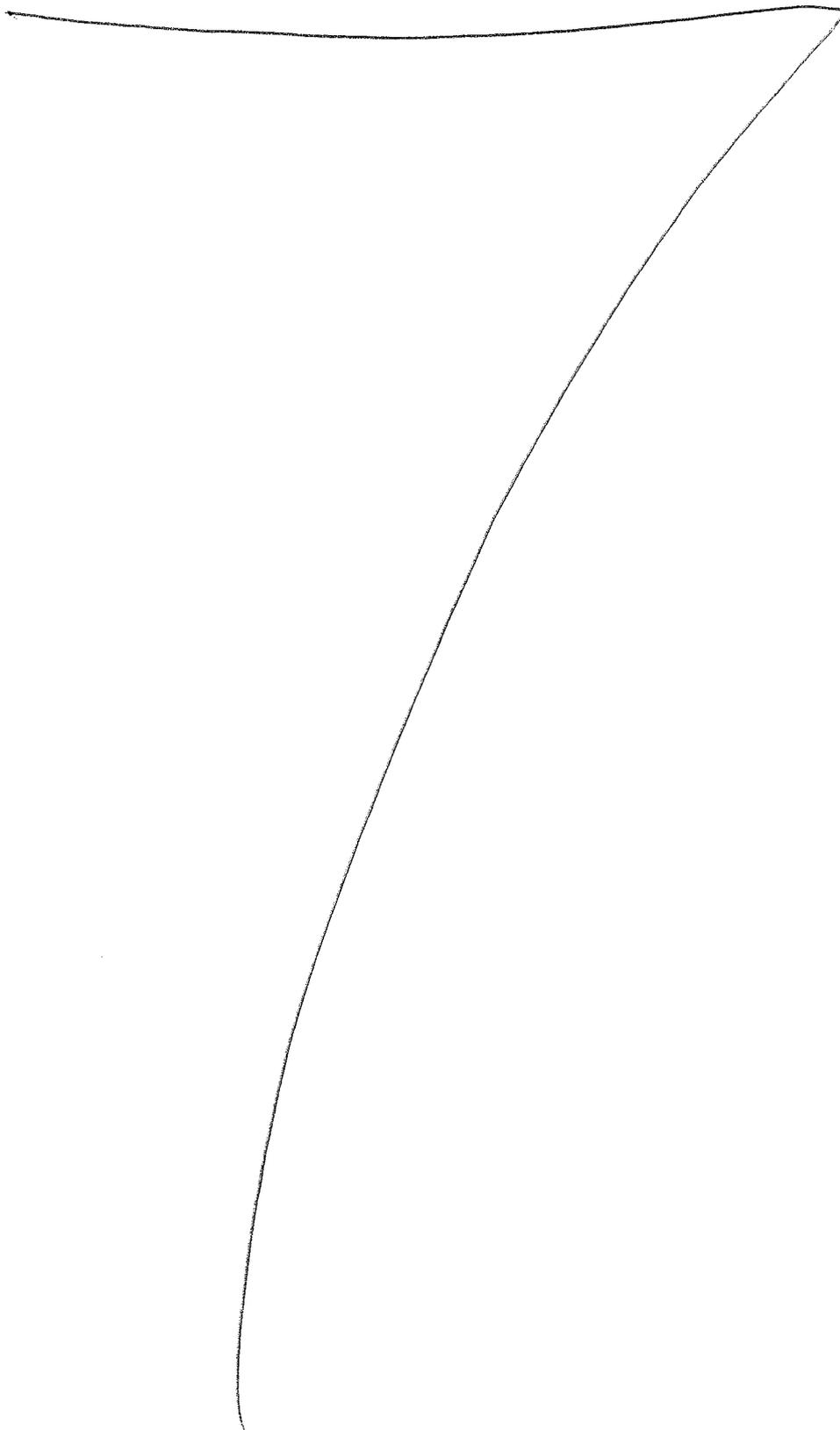


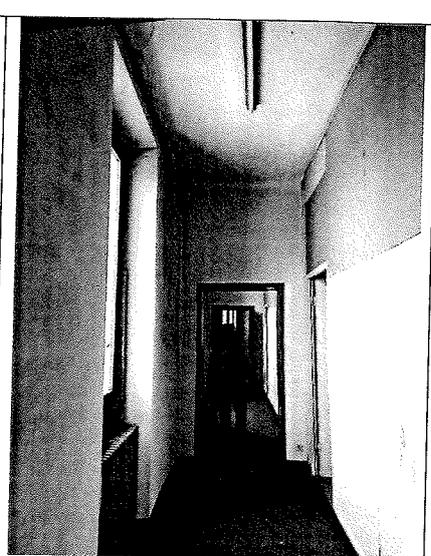
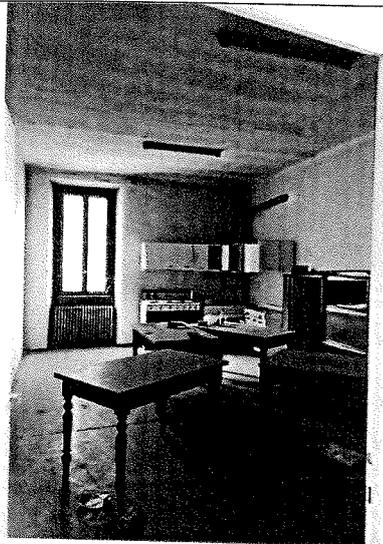
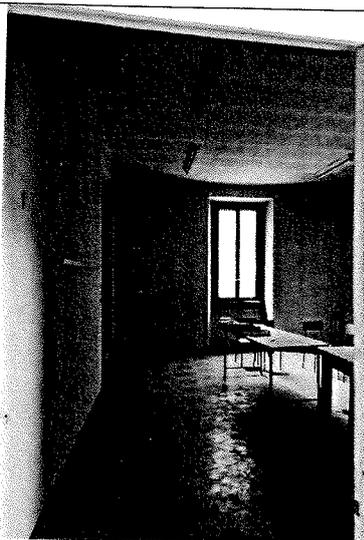
Cortile piantumato



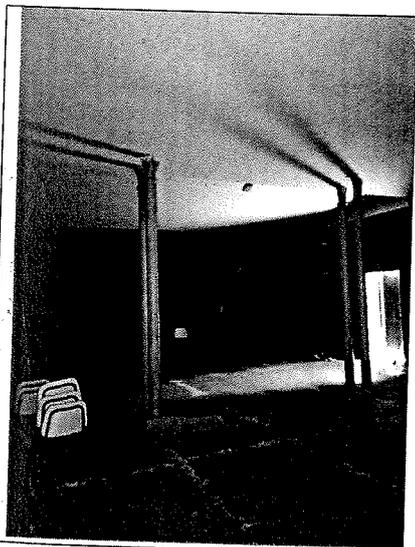
Corpi accessori



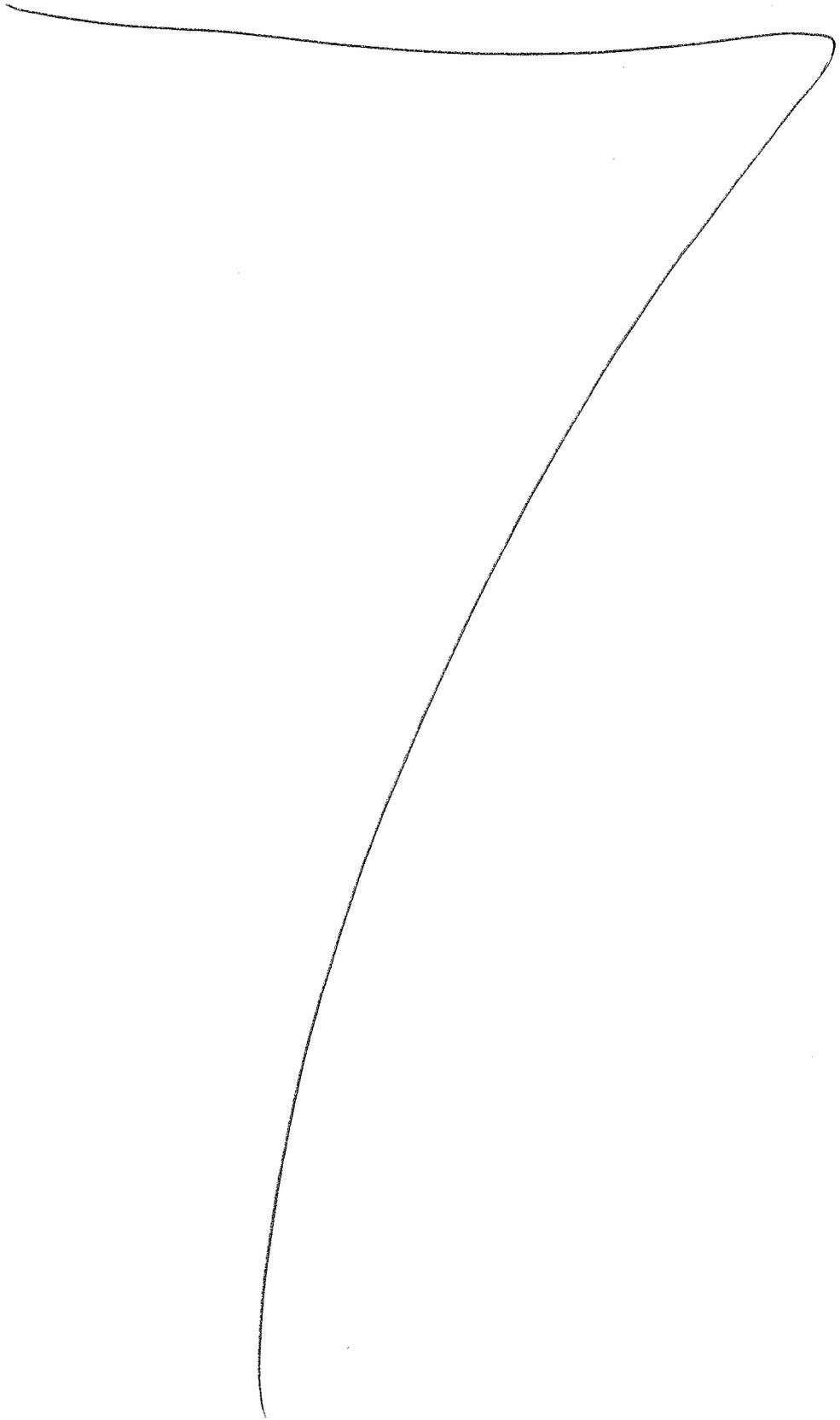




Viste interne piano primo ala ovest



Viste interne piano terreno ala ovest



geom. Vittorio CERIZZA

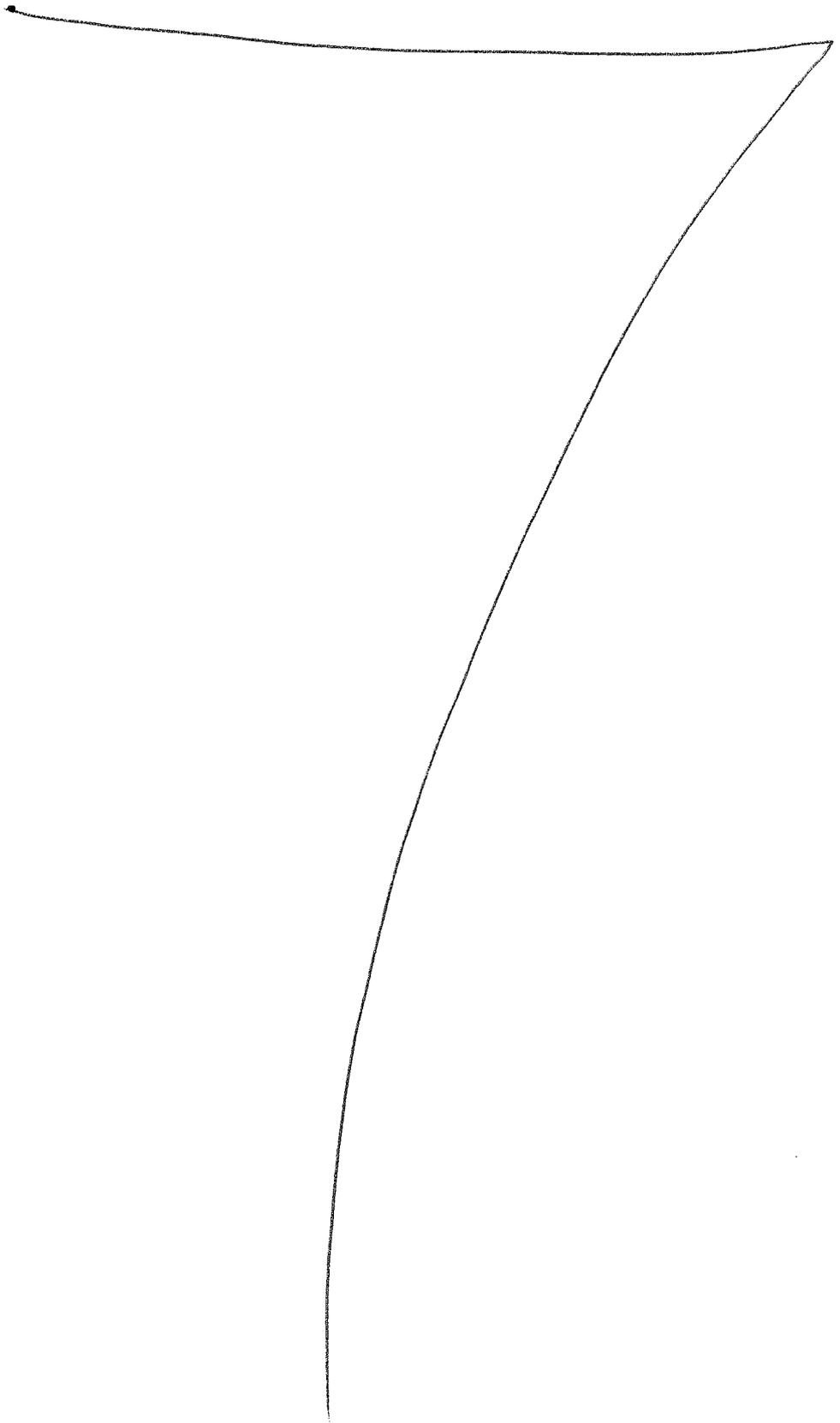


Viste interne piano primo ala nord



Viste interne piano terreno ala nord

100  
OFFICINA



VISURA CATASTALE - CATASTO FABBRICATI



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 30/01/2024  
Ora: 09:59:52  
Numero Pratica: T77269/2024  
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/01/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2024

Dati identificativi: Comune di CONCOREZZO (C952) (MI)

Foglio 18 Particella 103 Subalterno 704

Foglio 18 Particella 105 Subalterno 701

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CONCOREZZO (C952) (MI)

Foglio 18 Particella 103

Foglio 18 Particella 105

Classamento:

Rendita: Euro 3.560,75

Categoria B/5<sup>20</sup>, Classe 2, Consistenza 8.017 m<sup>3</sup>

Foglio 18 Particella 105 Subalterno 701

Indirizzo: VIA DELLA LIBERTA n. 48-56/A Piano S1 - T-1

Dati di superficie: Totale 1.637 m<sup>2</sup>

> Intestati catastali

> 1. COMUNE DI CONCOREZZO (CF 03032720157)

sede in CONCOREZZO (MI)

Dritto di Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

☐ dal 27/06/2012

Immobile attuale

Comune di CONCOREZZO (C952) (MI)

Foglio 18 Particella 103 Subalterno 704

Foglio 18 Particella 105 Subalterno 701

VARIAZIONE del 27/06/2012 Pratica n. MI0532396 in  
atti dal 27/06/2012 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.  
51329 1/2012)

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

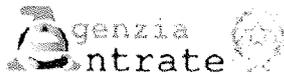
Comune CONCOREZZO (C952) (MI)

Foglio 18 Particella 103 Subalterno 501

Foglio 18 Particella 103 Subalterno 703

Foglio 18 Particella 105





Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 30/01/2024  
Ora: 09:59:53  
Numero Pratica T77269/  
Pag. 2 - Segue

> Indirizzo

☐ dal 27/06/2012  
Immobile attuale  
Comune di CONCOREZZO (C952) (MI)  
Foglio 18 Particella 103 Subalterno 704  
Foglio 18 Particella 105 Subalterno 701  
VIA DELLA LIBERTA n. 48-56/A Piano S1 - T-1

VARIAZIONE del 27/06/2012 Pratica n. MI053236  
atti dal 27/06/2012 FUSIONE-AMPLIAMENTO  
51329.1/2012)

> Dati di classamento

☐ dal 27/06/2012 al 27/06/2013  
Immobile attuale  
Comune di CONCOREZZO (C952) (MI)  
Foglio 18 Particella 103 Subalterno 704  
Foglio 18 Particella 105 Subalterno 701  
Rendita Euro 3.560,75  
Categoria B/5<sup>2</sup>, Classe 2, Consistenza 8.017 m<sup>3</sup>

VARIAZIONE del 27/06/2012 Pratica n. MI053236  
atti dal 27/06/2012 FUSIONE-AMPLIAMENTO  
51329.1/2012)

Annotazioni classamento e rendita proposti (701/94)

☐ dal 27/06/2013  
Immobile attuale  
Comune di CONCOREZZO (C952) (MI)  
Foglio 18 Particella 103 Subalterno 704  
Foglio 18 Particella 105 Subalterno 701  
Rendita Euro 3.560,75  
Categoria B/5<sup>2</sup>, Classe 2, Consistenza 8.017 m<sup>3</sup>

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/06/2013  
Pratica n. MI0338906 in atti dal 27/06/2013  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 57201.1/2013)

Annotazioni classamento e rendita non rettificati e  
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti (701/94)

> Dati di superficie

☐ dal 09/11/2015  
Immobile attuale  
Comune di CONCOREZZO (C952) (MI)  
Foglio 18 Particella 103 Subalterno 704  
Foglio 18 Particella 105 Subalterno 701  
Totale 1637 m<sup>2</sup>

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria data di presentaz  
27/06/2012, prot. n. MI0532396



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 30/01/2024  
Ora: 09:59:53  
Numero Pratica T77269/2024  
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di CONCOREZZO (C952)(MI) Foglio 18 Particella 103 Sub.  
704

> 1. PARROCCHIA DEI SANTI COSMA E  
DAMIANO  
(CF 87003310155)  
sede in CONCOREZZO (MI)  
☐ dal 27/06/2012 al 05/10/2012  
Diritto di Proprietà (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 27/06/2012 Pratica n. MI0532396  
in atti dal 27/06/2012 FUSIONE-AMPLIAMENTO (n.  
51329.1/2012)

> 1. COMUNE DI CONCOREZZO  
(CF 03032720157)  
sede in CONCOREZZO (MI)  
☐ dal 05/10/2012  
Diritto di Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 2)

2. Atto del 05/10/2012 Pubblico ufficiale ELENA  
CAPROTTI Sede AGRATE BRIANZA (MI) Repertorio  
n. 10210 - UU Sede VIMERCATE (MI) Registrazione  
n. 1481 registrato in data 17/10/2012 - PERMUTA  
Voitura n. 93108.1/2012 - Pratica n. MI0780290 in atti  
dal 29/10/2012

Visura telematica

Tributi speciali Euro 0,90

