



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO  
Settore Servizi Territoriali  
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

**BANDO DI GARA PER L'ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DI N.4 IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE SITI IN VIA A. VOLTA n.226-230 E IN VIA MASCAGNI n.14c-14d A SENAGO.**

**Lotto C - LOCALE COMMERCIALE - Comune di Senago, via Mascagni n.14c**

## **Allegato C5 - 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 Senago (Mi) in **Via Mascagni n.14c**, 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.

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 "Negozi e botteghe".

La superficie lorda utilizzata per la presente stima corrisponde alla superficie lorda, compresi i muri interni, perimetrali e condivisi con altre unità immobiliari (in quest'ultimo caso per il 50% dello spessore e così determinata:

locali principali: 26mq lordi;

locali accessori diretti: 9mq lordi:

**Totale 35mq lordi.**

## 5.SITUAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari in argomento sono identificate presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano come a seguito indicato:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezion e Urbana	Foglio	Partice lla	Sub	Zona Cen.	Micro Zona	Categ oria	Class e	Consiste nza	Superficie catastale	Rendita
1		11	37	710			C/1	6	27 mq	Totale: 31 mq	Euro 556,38

## 4.BREVE DESCRIZIONE

Il locale commerciale, non utilizzato ed attualmente libero da persone e cose, è ubicato al piano terra di una palazzina residenziale con affaccio diretto su via Mascagni. In passato l'immobile era stato adibito ad Ufficio Relazioni con il Pubblico.

L'unità immobiliare è così costituita:

- n.1 accesso da area pedonale esterna;
- n.1 area commerciale;
- n.1 antibagno;
- n.1 servizio igienico.

Tipo di riscaldamento: **centralizzato**;

Stato di manutenzione e conservazione generale: **buono**;

Dichiarazioni di conformità impianto elettrico: **presente, dell'anno 2007**;

Visibilità dalla strada: **ottima**;

Classe energetica: **F**.

## 5.CONFORMITÀ URBANISTICA

Dalle verifiche, sopralluoghi effettuati ed atti d'archivio, si evince la conformità urbanistica dell'unità immobiliare in oggetto all'attuale strumento urbanistico.

## 6.VALUTAZIONE

Il metodo di valutazione impiegato consiste nell'applicare alla consistenza dell'immobile i valori unitari pertinenti, che sono stati desunti dalla pubblicazione "Immobili Milano" listino dei prezzi degli immobili di Milano e provincia, edito dalla CCIAA di Milano Monza e Brianza e Lodi, 2° Listino 2023, come riportato nella sottostante tabella:

SENAGO	Unita di misura	prezzo min	prezzo max
Periferia - Negozi	€/m <sup>2</sup>	1.100,00	1.200,00



CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO  
Settore Servizi Territoriali  
Servizio Lavori Pubblici e Manutenzioni

Quale valore di mercato unitario, date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile è stato utilizzato un valore medio, pari a **€/mq 1.150,00 (euro millecentocinquanta/00 a metroquadro)**.

Per quanto concerne la determinazione delle consistenze si è proceduto alla determinazione della superficie lorda vendibile, come definita nel precedente punto 3.

I relativi risultati sono di seguito riportati: Superficie lorda vendibile (S.l.v.): **mq 35,00**.

**Valutazione:** (Valore mercato addotto) x (S.l.v.)= 1.150,00 €/mq x 35,00 mq = € 40.250,00, arrotondato ad uso vendita a **€ 41.000,00 (euro quarantunmila/00)**.

#### **7.OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI**

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La valutazione è intesa a corpo e non a misura.

Senago, 20 agosto 2024

Il Responsabile  
Settore Servizi Territoriali  
Arch. Sabrina Bonato  
*Documento firmato digitalmente (\*)*

*(\*) il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n,82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*