

INTRODUZIONE

Io sottoscritto P.I. Francesco Lomi, con studio in via Mazzini n. 13 , a Limbiate (Mi), iscritto nell'albo provinciale dei Periti industriali della provincia di Monza e Brianza al n° 205, ed iscritto nell'albo dei consulenti tecnici d'ufficio del giudice presso il tribunale di Milano al n° 13530, in ottemperanza all'incarico conferitomi in data 12/12/2020 mirante alla valutazione delle unità immobiliari di proprietà in data 16/12/2020 ho provveduto ad effettuare un sopralluogo presso le unità immobiliari in oggetto e successivamente a redigere la seguente relazione.

DESCRIZIONE

Descrizione sommaria dell'immobile, della zona di ubicazione, destinazione nel P.G.T.

Gli edifici oggetto di perizia sono porzione di edifici di corte, gli appartamenti sono posizionati al piano primo di una porzione di due piani fuori terra e il box, segnato in catasto come stalla, è invece una porzione di un solo piano. La corte è parte del CENTRO STORICO del comune di Uboldo, è stata oggetto di frazionamenti indiscriminati della proprietà e le finiture esterne rispecchiano tale destino, sono ormai persi i caratteri storico/formali della matrice linguistica originaria, la continuità di finiture tipica della corte agricola, le attuali finiture esterne sono il frutto della creatività di ogni singolo proprietario. La corte è sita nel comune di UBOLDO (Va) in via Italia, 30.

La zona denominata contrada TORON.

In zona sono presenti degli esercizi commerciali e servizi funzionali alla residenza. Il comune di Uboldo non è direttamente servito da stazioni ferroviarie: l'impianto più vicino è la stazione di Saronno, gestita da Ferrovie nord e servita dalla ferrovia Milano-Saronno.

Il comune di Uboldo è attraversato dalle autolinee Z113 Rho FS (linee S S5 e S6) - Lainate - Origgio - Uboldo - Saronno Ferrovie nord (linee S S1 e S3) e Z112 Legnano (ospedale) - Rescaldina (dir. Rescalda) - Uboldo - Saronno Ferrovie nord (linee S S1 e S3) gestori AirPullman e Movibus..

Il lotto preso in esame è contrassegnato nel piano di governo del territorio del Comune Di UBOLDO (Va) come CENTRO STORICO.

Sui mappali presi in esame non è rimasta della volumetria residua.

Struttura Finiture, e stato di conservazione

Mappale 1840

La struttura portante dell'edificio dove sono ubicati i due appartamenti , mappale 1840, è realizzata con struttura in muratura di mattoni pieni, i solai in legno sono stati sostituiti da solai in latero cemento la copertura è con struttura in legno con tegole portoghesi.

Le facciate sono intonacate e le scala esterna è ricoperta con serizzo.

Non è stato possibile verificare la presenza di isolanti termici ma visto, il periodo di ristrutturazione è presumibile che l'edificio sia stato realizzato con un isolamento termico, il

che comporta una l'appartenenza ad una classe energetica media, inoltre manca il certificato APE.

I serramenti esterni, sono in alluminio colore legno con doppio vetro, oscurati con persiane in alluminio colore legno.

La porzione di edificio è stata oggetto di ristrutturazione nel 2012.

Mappale 1842

L'edificio adibito a box, mappale 1842, è una costruzione con struttura portante in mattoni pieni e copertura in legno, sia la struttura che il tetto non hanno subito manutenzione.

Oggetto della perizia

Gli oggetti della perizia sono:

- i due appartamenti ricavati nel piano primo e nel piano secondo sottotetto del mappale 1840 del foglio 9 del catasto del comune di Uboldo, rispettivamente il subalterno 501 e 502.
- Il box sul lotto contrassegnato con il mappale numero 1842 del foglio 9 del catasto del comune di Uboldo, al sub 6.

Descrizione e Finiture interne delle unità immobiliare

APPARTAMENTO PLANO PRIMO SUB 501.

L'unità immobiliare è un appartamento al piano primo, la distribuzione interna è la seguente: ingresso, soggiorno cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e due camere. L'accesso alla proprietà avviene dal ballatoio, comune con l'appartamento del secondo piano, raggiunto tramite una scala che parte dalla corte. La porta d'accesso, una portafinestra, affaccia nel locale denominato nella pratica edilizia come "ingresso", attualmente utilizzato quale soggiorno ma privo del corretto rapporto aero-illuminante, da questo locale si accede al soggiorno-cottura ed al disimpegno della zona notte dove si aprono le porte del bagno, delle due camere e del ripostiglio che è stato trasformato in bagno di servizio.

Le finiture interne sono le seguenti: le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle di gres porcellanato colore grigio, le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle 20x20 così come le pareti della cucina. Le finestre sono in alluminio colore legno con vetri doppi, porte interne in legno. All'esterno il ballatoio è in blocchetti di cemento.

L'u.i. è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in alluminio colore bianco, la caldaia alimentata a gas metano.

Lo stato di conservazione è buono.

impianti

Gli impianti sono nuovi, di essi la proprietà non ha esibito la certificazione di legge.

L'unità immobiliare è un appartamento mansardato al piano secondo, reso abitabile mediante una pratica di recupero abitativo del sottotetto, la distribuzione interna è la seguente: disimpegno, cucina, ripostiglio 1, ripostiglio 2, bagno, una camera ed un terrazzo.

L'accesso avviene dalla scala di proprietà che diparte dal ballatoio comune del piano primo. La porta d'accesso dalla scala immette nel disimpegno dal quale si accede a tutti i locali ed al terrazzo a tasca, ricavato eliminando una parte della copertura. La cucina è aperta sul disimpegno ed è illuminata da due lucernari realizzati sulla copertura. Il locale ripostiglio 1 più grande è adibito a camera da letto e quello più piccolo 2, posto ad un livello superiore e raggiunto tramite una rampa di scale interna all'appartamento, è utilizzato quale bagno lavanderia. La camera da letto è illuminata tramite un lucernario ed una finestra che si affaccia sul terrazzo. Il bagno è illuminato da una finestra che si affaccia sul terrazzo.

Le finiture interne sono le seguenti: le pavimentazioni sono realizzate in piastrelle di gres porcellanato colore grigio, le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle 20x20 così come le pareti della cucina. Le finestre sono in alluminio colore legno con vetri doppi, porte interne in legno. Il tetto è in legno lamellare con travi a vista trattate con impregnante colore scuro. All'esterno il terrazzo è piastrellato come l'interno le pareti sono intonacate e colorate.

L'u.i. è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in alluminio colore bianco, la caldaia alimentata a gas metano sul terrazzo.

Lo stato di conservazione è buono.

impianti

Gli impianti sono nuovi, di essi la proprietà non ha esibito la certificazione di legge.

BOX PLANO TERRA MAP. 1842 SUB 6

L'unità immobiliare è un box, ex stalla, che si affaccia sul cortile tramite un portone in ferro e vetro, è dotato di impianto elettrico autonomo e di un punto acqua. All'interno sono stati abusivamente realizzati un bagno in muratura ed un soppalco in legno.

METODO DI MISURAZIONE

Misurazioni

Le quantità inserite in computo sono state rilevate sul posto.

DATI CATASTALI, CONCESSIONI, CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Catasto

La documentazione catastale **non è conforme allo stato di fatto rappresentato** nel progetto per la costruzione del sottotetto e del piano primo ed allo stato originale della stalla **e non rispecchia lo stato di fatto rilevato** per il quale si rimanda al capitolo concessioni edilizie.

Le u.i. sono così distinte al catasto edilizio del comune di Uboldo:

al catasto fabbricati

APPARTAMENTO P.1

Foglio 9 Particella 1840 Sub. 501 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 5 vani Superficie Catastale Totale: 93 m² Totale escluse aree scoperte: 93 m² Rendita Euro 451,90.

Indirizzo: VIA ITALIA n. 30 piano: 1;

INTESTATI

1

2

APPARTAMENTO P.2

Foglio 9 Particella 1840 Sub. 502 Categoria A/2 Classe 2 Consistenza 4 vani Superficie Catastale Totale: 83 m² Totale escluse aree scoperte: 78 m² Rendita Euro 361,52.

Indirizzo: VIA ITALIA n. 30 piano: 1-2;

INTESTATI

1

2

BOX

Foglio 9 Particella 1842 Sub. 6 Categoria C/6 Classe 5 Consistenza 34 m² Superficie Catastale Totale: 39 m² Rendita Euro 75,51.

Indirizzo: VIA ITALIA, 30 piano: T;

INTESTATI

1

2

Concessioni edilizie mappale 1840 sub. 501e 502

Considerata la situazione pandemica non è stato possibile visionare le pratiche edilizie depositate presso l'ufficio tecnico del comune di Uboldo, però, dall'analisi delle documentazione in possesso della proprietà, dalla documentazione catastale depositata in

occasione della chiusura dei lavori e visto il risultato del rilievo effettuato sul posto sono evidenti molte difformità.

In particolare nei locali del piano primo tutte le misure riportate nella planimetria, fornita dalla proprietà, sono diverse dalla realtà e quindi necessario produrre una pratica edilizia in sanatoria che corregga queste imperfezioni. Il ripostiglio è stato trasformato in bagno di servizio è necessario produrre una sanatoria per regolarizzare la cosa.

Nei locali del piano secondo sottotetto, oltre ad una non corrispondenza delle misure riportate nella tavola grafica alla realtà, non sono state realizzate tutte le chiusure necessarie a delimitare la zona con un'altezza superiore a m1,50 e tutto l'arredo fisso segnato nella suddetta tavola grafica. Inoltre è da demolire il bagno ricavato nel locale ripostiglio 2 e la camera ricavata nel ripostiglio 1. Resta da verificare con precisione l'altezza media ponderale attraverso la progettazione di una sanatoria incombenza che non è inclusa nel mio incarico

Concessioni edilizie mappale 1842 sub. 6

E' probabile che non esistano delle pratiche edilizie relative alla costruzione del box però all'interno dello stesso sono sicuramente abusive la costruzione del bagno e dei soppalchi che andranno demoliti.

Regolarizzazione

È necessario eliminare il bagno e la camera singola del piano sottotetto è necessario realizzare l'arredo fisso a delimitazione delle zone abitabili e la muratura a delimitazione della zona con h inferiore a m 1,50 e verificare con accurata progettazione l'altezza media ponderale del sottotetto.

Eseguite queste demolizioni e costruzioni sarà comunque necessario presentare una pratica edilizia per la nuova suddivisione interna del piano primo e del piano secondo. Da un primo esame, che dovrebbe essere approfondito con una progettazione effettiva della sanatoria, il risultato finale dovrebbe comportare una diminuzione del valore di stima in quanto, nell'unità immobiliare del piano primo, la camera 2 dovrà essere declassata a studio, perché risulta di superficie inferiore a 9,0 mq necessari per essere una camera singola a norma di regolamento di igiene locale.

Per il box è necessario demolire il soppalco ed il bagno.

STATO OCCUPATIVO

L'unità immobiliare del piano primo è occupata
abita; l'unità del piano secondo è occupata

che vi

CONSISTENZA E VALUTAZIONE

Per la valutazione ho ricercato il prezzo medio rilevato dall'agenzia delle entrate nel comune di UBOLDO per unità immobiliari, abitazioni di tipo civile e box, simili all'oggetto di perizia, in stato di conservazione normale, nella zona B1 Centrale/VIA MAGENTA, VIA ROMA, VIA SAN MARTINO, VIA SAN COSMA, VIA ITALIA, venduti durante il primo semestre 2020 che è risultato per gli appartamenti tra 950,00 e 1250,00 €/mq e per il box tra 760, 00 e gli 810,00 €/mq.

Ho consultato il prezzo medio indicato nel sito del borsino immobiliare per unità immobiliari vendute nel comune di UBOLDO, comune che sconta un calo delle vendite del 31.23%, zona centrale per appartamenti in edifici di seconda fascia è risultato di 990,50 €/mq per la destinazione residenza e di 707,50 €/mq per i box.

Ho inoltre consultato il Portale Vendite Pubbliche del Ministero Della Giustizia dove sono pubblicati degli annunci per aste nel comune di Uboldo, (R.G.E. 695/2017; 397/2019; 38/2017) andate già deserte più volte, con immobili ubicati nella stessa corte o in corti limitrofe che hanno in vendita appartamenti da 760,00 €/mq a 570,00 €/mq di base d'asta e con un'offerta minima ancora minore.

In considerazione di quanto sopra **il valore assunto per la valutazione dei due appartamenti è di 750,00 €/mq e per la valutazione del box è di 400,00 €/mq**

Tale prezzo è stato moltiplicato per la superficie commerciale dei vari locali rilevata sul posto, il tutto come meglio riportato nella tabella sottostante.

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di 50 cm) calcolati al 100 % nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o edificio o parti comuni e al 50 % nel caso contrario.

Valutazione immobili in UBOLDO via ITALIA,30							
lotto	piano	descrizione	sup. lorda	Fattore comparazione	sup. commerciale	valore mq	valore totale
1	1	ABITAZIONE	87,55	1	87,55	€ 750,00	€ 65 662,50
2	2	ABITAZIONE	70,68	1	70,68	€ 750,00	€ 53 010,00
		PARTI CHIUSE ARREDI FISSI	11,35	0,1	1,135		€ 851,25
		TERRAZZO	13,56	0,25	3,38975		€ 2 542,31
3	T	BOX	38,27	1	38,2655	400,00 €	€ 15 306,20
Valore totale							€ 137 372,26

Il valore calcolato nella tabella precedente dovrà essere decurtato delle spese necessarie a produrre la documentazione e per le opere edili necessarie per rendere vendibili i beni.

1 adeguamento schede catastali	€ 1000,00
2 redazione o ricerca certificato APE	€ 500,00
3 demolizioni parti non a norma	€ 4500,00
4 costruzione arredi fissi	€ 1000,00
5 sanatorie compenso professionale	€ 5000,00
6 sanzioni (da verificare DOPO progettazione)	€ 2000,00
TOTALE DETRAZIONI	€ 15000,00

Ritengo quindi che Il valore di **€ 120000,00** rispecchia il valore di mercato della zona e che, presumibilmente, si potrebbe ricavare dalla libera vendita delle unità immobiliari oggetto di perizia.

Qualora si dovesse procedere alla vendita forzata dei lotti mediante asta pubblica, il valore potrebbe scendere del 20% portando il valore base d'asta a **€ 100000,00**

Limbrate venerdì 19 febbraio 2021

Il tecnico

Per. Ind. Francesco Lomi

P.I. FRANCESCO LOMI

ALLEGATO 1

FOTO



Foto 1 esterno ingresso alla corte da via Italia



Foto 2 facciata interno corte con scala comune



Foto 3 facciata si via Santa Maria



Foto 4 ingresso piano 1



Foto 5 cucina ed ingresso piano 1



Foto 6 ripostiglio bagno piano 1



Foto 7 bagno piano 1



Foto 8 camera piano 1



Foto 9 vano scala 2 piano



Foto 10 ingresso piano 2



Foto 11 ingresso/ cucina piano 2



Foto 12 cucina piano 2



Foto 13 ripostiglio/ camera secondo piano



Foto 14 camera piano secondo



Foto 15 bagno abusivo



Foto 16 bagno piano secondo



Foto 17 terrazzo piano secondo



Foto 18 particolare serramenti



Foto 18 ingresso box ex stalla



Foto 20 interno box



Foto 21 bagno da demolire interno box

Limbiate giovedì 18 febbraio 2021

Il tecnico

Per. Ind. Francesco Lomi

P.I. FRANCESCO LOMI

ALLEGATO 2

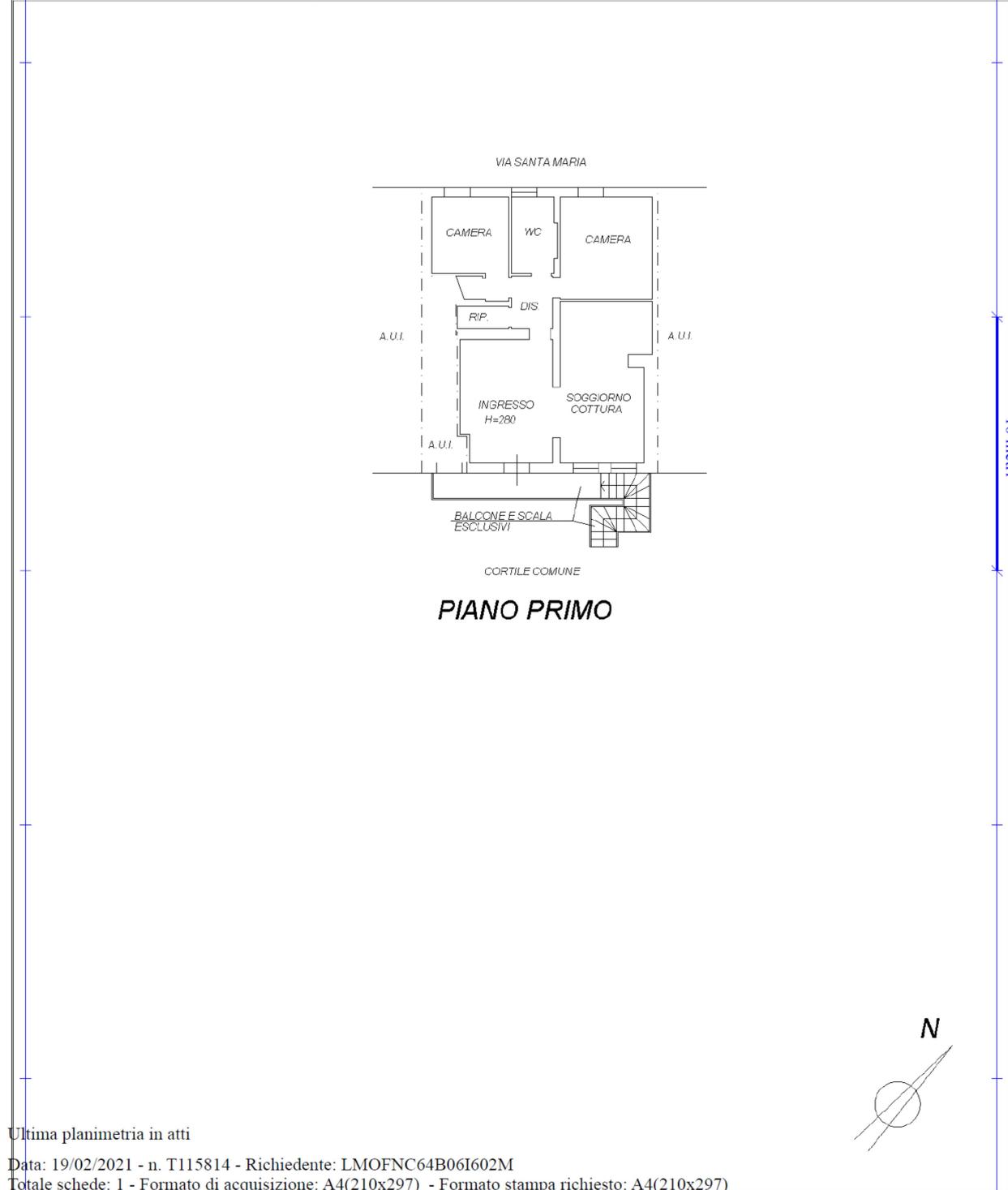
SCHEDE CATASTALI

P. I. FRANCESCO LOMI

Data: 19/02/2021 - n. T115814 - Richiedente: LMOFNC64B06I602M

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Varese	Dichiarazione protocollo n. VA0107488 del 19/04/2012	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Uboldo	
	Via Italia	civ. 30
Identificativi Catastali:	Compilata da: Pagani Davide	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 9	Prov. Varese	
Particella: 1840	N. 3414	
Subalterno: 501		

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2021 - Comune di UBOLDO (L.480) - < Foglio: 9 - Particella: 1840 - Subalterno: 501
VIA ITALIA n. 30 piano: 1;

Ultima planimetria in atti

Data: 19/02/2021 - n. T115814 - Richiedente: LMOFNC64B06I602M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data: 19/02/2021 - n. T115815 - Richiedente: LMOFNC64B06I602M

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

Dichiarazione protocollo n. VA0107488 del 19/04/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Uboldo

Via Italia

civ. 30

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 9
Particella: 1840
Subalterno: 502

Compilata da:
Pagani Davide

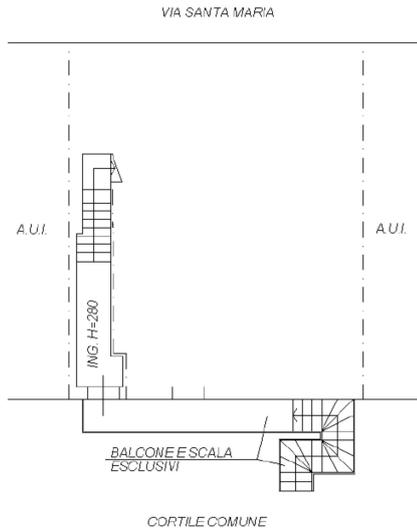
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Varese

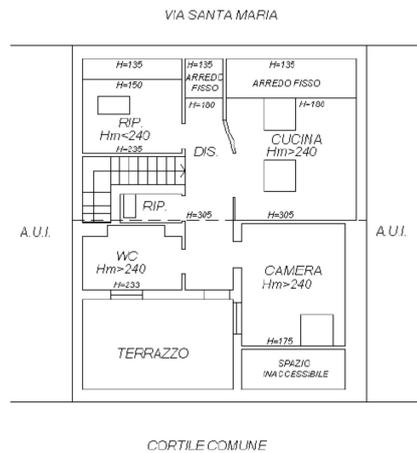
N. 3414

Scheda n. 1

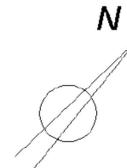
Scala 1:200



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO/SOTTOTETTO



Ultima planimetria in atti

Data: 19/02/2021 - n. T115815 - Richiedente: LMOFNC64B06I602M

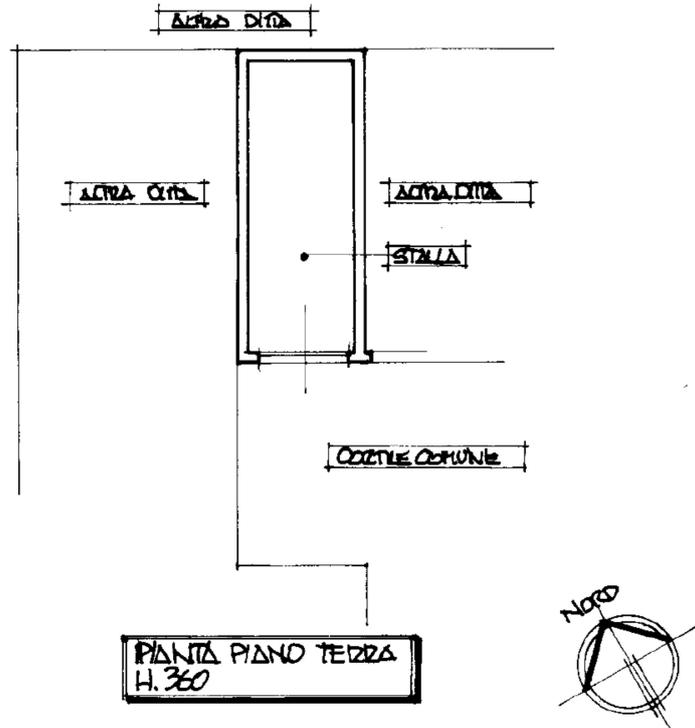
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2021 - Comune di UBOLDO (L480) - < Foglio: 9 - Particella: 1840 - Subalterno: 502 >
VIA ITALIA n. 30 piano: 1°.

Data: 19/02/2021 - n. T115813 - Richiedente: LMOFNC64B06I602M

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Varese	Dichiarazione protocollo n. 000146606 del 09/05/2002	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Uboldo Via Italia civ. 30	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 20 Particella: 1842 Subalterno: 6	Compilata da: Puglisi Filippo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Milano N. 6466

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/02/2021 - Comune di UBOLDO (L.480) - < Foglio: 9 - Particella: 1842 - Subalterno: 6 >
VIA ITALIA n. 30 piano: T;

Ultima planimetria in atti

Data: 19/02/2021 - n. T115813 - Richiedente: LMOFNC64B06I602M

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)