COMUNE DI CARENNO
Provincia di Lecco

PERIZIA ESTIMATIVA FABBRICATO SITO IN COMUNE DI CARENNO VIA ROMA, 29 map. 1305 ex proprieta' sigg.ri Castiglioni

1) premesse
2) immobile oggetto delle stima
3) situazione urbanistica
4) descrizione e consistenza immobile
5) descrizione e consistenza vani
6) caratteristiche costruttive e materiali
7) criteri di stima
8) determinazione valore

1) premesse

Il sottoscritto Geom. Mirko Alborghetti responsabile dell'area tecnica del comune di Carenno, ricevuto incarico da parte dell'amministrazione comunale, dopo i necessari sopralluoghi e le opportune verifiche e misurazione è in grado di presentare la seguente relazione.

2) immobile oggetto della stima

la presente stima è relativa ad una porzione di edificio ad uso di civile abitazione , sito in comune di Carenno in via Roma, n. 14

3) situazione urbanistica

L'immobile oggetto di stima risulta all'interno di una corte di antica formazione, in particolare l'appartamento oggetto della presente contraddistinto al NCEU come segue:

fg. 13 numero 1305	sub. 1	cat. A/5 Cl. 1	cons. 4,5	rendita € 118.53

L'edificio di antica formazione è inserito nel vigente PGT in zona A "nucleo storico ".
L'immobile è pervenuto all'amministrazione comunale con atto SCRITTURA PRIVATA del 07/04/2001 protocollo n. 52476 Voltura in atti dal 01/06/2001 Repertorio n.: 139871 / 36905 rep. Rogante: BERERA Sede: LECCO Registrazione: AP Sede: LECCO
Volume: 2 n: 1077 del 27/04/2001 CESSIONE BONARIA (n. 49530.1/2001)

4) descrizione e consistenza dell'immobile

La costruzione risale sicuramente all'inizio del secolo scorso e lo stile architettonico ricalca l' impostazione diffusa in quell' epoca.
l'unità immobiliare ha superficie di modesta entità e disposta su tre piani.
L'edificio risulta costruito in aderenza con altre due proprietà e pertanto presenta solo due fronti libere.
I locali hanno altezza utile interna compresa tra 220 e 250 cm.
L'unità è sprovvista di posto auto e raggiungibile solo pedonalmente.
L'edificio risulta situato in zona tranquilla in quanto priva di fonti di inquinamento acustico ed ambientale.

5) descrizione e consistenza vani

L'edificio è composto da due piani abitabili oltre lo scantinato ed è collegato da una scala interna.
Il piano secondo è composto da bagno, e due camere, mentre il piano primo è composto da camera ed una cucina.

Attualmente da quanto rilevato il fabbricato è così suddiviso :

piano secondo				
Camera	m. 2,80 X 3,90	mq. 10,92		
Bagno	m. 1,90 X 1,00	mq. 1,90		
Camera	m. 3,10 X 3,00	mq. 9,30		
Scala	m. 3,60 X 1,00	mq. 3,60		
Piano primo				
cucina	m. 2,90 X 3,50	mq. 10,15		
Camera	m. 3,90 X 3,20	mq. 12,48	sommano	mq 48,35
Piano terra/seminterrato				
Cantina	m. 3,90 X 4,30	mq. 16,77		mq 12,58
balconi		mq. 8,00		mq 2,00
totale				mq 62,93

per determinare la superficie commerciale si procede alla somma delle superfici interne comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. effettuato con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

la somma delle quote percentuali di superfici esterne comprensive delle superfici occupate da recinzioni, vialetti esclusivi, ecc;effettuato con i criteri seguenti:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperte (si intendono coperte superfici chiuse su tre lati);
- 35% dei patii, cavedi e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamenti e casette a schiera;
- 10% dei giardini di ville e villini.

alla somma delle quote percentuali di altre superfici (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.). effettuato con i criteri seguenti:

- 75% dei garage;
- 75% dei box e posti auto coperti;
- 75% delle cantine
- 30% dei box e posti auto scoperti;

6) caratteristiche costruttive e materiali

Da quanto osservato si rileva che l'edificio è realizzato con murature portanti in pietrame e solai in legno, copertura orditura in legno e manto in coppi.
Il solaio tra piano seminterrato e il piano rialzato risulta di recente ristrutturazione ed è in latero-cemento.

Ad esclusione di quest'ultimo gli altri solai presentano problemi per la loro solidità statica. Infatti nonostante le ridotte luci di carico gli presentano cedimenti strutturali nella parte centrale.
Gli impianti elettrico ed idricosanitario sono ormai vetusti e non adeguati alla normativa vigente, non si rileva inoltre la presenza dell'impianto di riscaldamento.
I serramenti sono in legno ed alquanto deteriorati, così come i pavimenti e tutte le altre finiture. Complessivamente l'edificio risulta praticamente inagibile e necessita di un consistente intervento di ristrutturazione.

7) criteri per la determinazione del valore

Per valutare un immobile si fa generalmente riferimento ad una serie di criteri oggettivi che permettano di porre in relazione il bene considerato con la situazioni generali che possano condizionarne l'uso : quali la facilità di accesso, la piena disponibilità delle parti, la perfetta rispondenza alle leggi e regolamenti vigenti, lo stato di conservazione , la qualità generale dei materiali impiegati, le dotazioni di servizi e strutture della zona.
Esistono poi altri fattori, potremmo definirli soggettivi, che possono influire anche significativamente , sul valore complessivo e che dipendono dalle particolari circostanze ed esigenze o necessità che l 'acquirente può avere al momento della possibile trattativa.
Il bene considerato appartiene ad una categoria di immobili di dimensioni contenute con abbastanza sicuro e costante mercato.
Lo stato di conservazione, la data di realizzazione alcuni condizionamenti esterni e qualche carenza ne limitano tuttavia la commercializzazione
Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto sostenuto dalla direttiva dell'agenzia del territorio e che considera tre fattori:

- fattori posizionali
- caratteristiche intrinseche
- costruttore

si utilizza la tabella TCM 3.1.1 del luglio 2008 per la determinazione del coefficiente di merito

FATTORI POSIZIONALI			
	+	-	Note
Posizione relativa alla zona OMI			**Posizione rispetto alla città, densità abitativa, traffico, ecc.**
Normale			
Ricercata	0,5		
Degradata		0,3	
Servizi pubblici			**Poste, ospedali, scuole, uffici comunali, ecc.**
Vicini (< 300m)	0,3		
Lontani (> 300m < 3.000m)			
Assenti (> 3.000m)		0,3	
Trasporti pubblici			**Treni, autobus, metro, tram, taxi, ecc.**
Vicini (< 300m)	0,5		
Lontani (> 300m < 3.000m)			
Assenti (> 3.000m)		0,5	
Servizi commerciali			**Super ed ipermercati, centri commerciali, centri acquisti, ecc.**
Vicini (< 300m)	0,1		
Lontani (> 300m < 3.000m)			
Assenti (> 3.000m)		0,1	
Verde pubblico			**Parchi, giardini, boschi, percorsi natura, ecc.**
Vicino (< 300m)	0,1		
Lontano (> 300m < 3.000m)			
Assente (> 3.000m)			
Dotazione di parcheggi			**Aree, zone, piazze, strade, con parcheggi pubblici normalmente liberi (non a pagamento).**
Normale			
Scarsa		0,1	

CARATT. INTRINSECHE *dell'Edificio*			
	+	-	
Stato conservativo			
In costruzione			
Nuovo	20		
Realizzato da 5 anni	5		
Realizzato da 5 ÷ 10 anni			
Realizzato da 10 ÷ 15 anni		5	
Realizzato da 15 ÷ 20 anni		10	
Realizzato da 20 ÷ 30 anni		20	
Realizzato da oltre 30 anni		30	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 10 anni
Nuovo / Ristrutturato / Ottimo	3		Non necessita di interventi di manutenzione per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzione straordinaria immediata o nei prossimi 10 anni
Finiture			
Normali			
Signorili	3		Dimensioni comuni importanti, ben illuminate, con verde o soluzioni architettoniche pregevoli e/o distintive. Inquilini altolocati.
Economiche		1	Spazi comuni minim, non curati e privi di servizi (parcheggi, ripostigli). Finiture esterne approssimative, vialetti mal illuminati.
Caratteristiche architettoniche			
Normali			
Distintive	1		Presenza di elementi architettonici decorativi e creativi. Uso dei colori appropriato e curato. Progettazione dei percorsi e dell'illuminazione.
Prestigiose	3		Presenza di elementi architettonici curati e eleganti. Materiali di finitura prestigiosi (marmi, stucchi, ecc.). Illuminazione scenografica.
Pertinenze Comuni			
Normali			
Distintive	0,5		Pertinenze comuni curate e ben attrezzate.
Scarse		0,5	Pertinenze comuni inesistenti o abbandonate.
Androne			
Normale			
Distintivo	0,5		
Prospicienza			
Normale			
Di pregio	0,2		
Degradata		0,5	
Sicurezza			
Normale			
Portierato	0,3		
Vigilanza	0,5		
Ascensore			
Presente			
Assente (fattore x piano – 0,5)		0,5	
Nr. Unità nel fabbricato			
1	3		
2	1		
da 3 a 9			
da 9 a 18		1	
da 18 a 45		2	
oltre 45		3	
Piani fuori terra			
1	1		
2	0,5		
oltre 2 (fattore x piano)		0,1	
Destinazione prevalente del fabbricato			
Residenziale			
Commerciale		0,1	

CARATT. INTRINSECHE ***dell'Unità***			
	+	-	
Livello manutentivo complessivo			
Normale			Non necessita di manutenzione per i prossimi 10 anni
Ottimo	3		Nuovo o non necessita di manutenzioni straordinarie per i prossimi 20 anni
Scadente		3	Necessita di interventi di manutenzioni straordinarie immediate o nei prossimi 5 anni
Finiture			
Normali			Pavimenti in ceramica e/o in legno standard. Sanitari sospesi standard (dolomite, ideal standard e simili). Serramenti in essenza standard (pino svedese, abete e simili) o in pvc. Rubinetteria standard (ideal standard e simili). Classe energetica A/B/C/D
Signorili	3		Pavimenti pregiati (gres o legno in grandi formati, veneziane, marmo). Sanitari sospesi di pregio (duravit, Flaminia e simili). Serramenti in essenza di pregio (rovere, teak, noce e simili) o laccati o in alluminio (tipo tedesco). Rubinetteria di pregio (hansgrohe e simili). Classe energetica A/B/C
Economiche		1	Pavimenti in ceramica standard. Sanitari a pavimento. Serramenti in essenza standard o in pvc.
Caratteristiche architettoniche			
Normali (5)			Pianta, volumi e geometrie semplici.
Distintive (6)	1		Pianta, volumi e geometrie ricercate, con doppie altezze, soppalchi, grandi aperture.
Prestigiose (7)	3		Piante, volumi e geometrie ricercate con cura dettagliata del particolare architettonico (intersezioni, volumi sospesi, strutture particolari)
Piano (nel caso di appartamento in condominio)			
Terra		0,1	
Terra con giardino	0,1		
Mezzanino			
Ultimo	0,2		
Attico	0,5		
N. piani interni			
1	1		
2			
3		0,5	
più di 3 (fattore x piani)		0,3	
Bagni e Servizi			
Bagni (n. camere – n. bagni x fattore)		0,3	Si considera bagno locale con water, bidet, lavabo, doccia o vasca.
Servizio giorno	0,5		Si considera servizio giorno locale con water e lavabo.
Lavanderia	0,2		
Ripostiglio	0,2		
Vista esterna			
Normale			
Di pregio	1		Vista panoramica o libera sulla città, su aree verdi, monti o colline, su edifici importanti, ecc.
Scadente		1	Vista chiusa da altri edifici, in ombra o su contesti degradati.
Esposizione			
Normale			
Ottimale	1		Zona giorno a sud o sud ovest, zona notte a est o nord est, servizi e locali accessori a nord, terrazze abitabili a est o nord est.
Scadente		1	Zona giorno a nord o nord est, zona notte a sud o sud ovest, servizi e locali accessori a sud, terrazze abitabili a ovest o sud ovest.
Luminosità			
Normale			(≈ 1/8 sup. int.)
Buona	0,5		(>1/8 sup. int.)
Eccellente	1		(> 1/8 sup. int. + solar design)
Scarsa		0,5	(< 1/8 sup. int.)
Impianti			
Economici		0,9	
Normale			Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia ad alto rendimento, cronotermostato, citofono, SAT.
Buoni	0,3		Imp. riscaldamento a pavimento, caldaia a condensazione, videocitofono, predisposizione per pannelli solari, fotovoltaici, clima, allarme.
Ottimi	0,5		Imp. riscaldamento a pavimento zonale, caldaia a condensazione, domotica, termostati per ogni locale, tapparelle elettriche, predisposizioni
Di lusso	1		Come sopra ma le scelte oltre che essere tecnologiche sono anche estetiche. Imp. allarme, clima.
Spazi interni			
Normali			
Spaziosi	1		
Ridotti		1	
Distribuzione interna			
Normale			
Accurata	1		Nel senso che le quote sono state studiate per l'ergonomia e l'uso ottimale degli spazi da arredare.
Approssimativa		0,5	Quote che non tengono conto dell'ergonomia e dell'arredo, caratterizzato da perdite di spazi e la necessità di realizzare arredi su misura.

COSTRUTTORE			
	+	-	Note
Storia			
Normale (> 15 anni < 30 anni)			
Recente (< 15 anni)		0,3	
Consolidata (> 30 anni)	0,5		
Struttura Aziendale			**Progettazione, costruzione, commercializzazione, marketing e comunicazione,**
Normale			Solo parte di sopra
Strutturata	1,0		Tutto come sopra
Appaltatrice		0,5	Commerciale
Progettazione			
Nessuna		0,5	Progettazione eseguita secondo canoni commerciali senza tener conto della contestualizzazione e del cliente utilizzatore
Normale			Progettazione eseguita secondo canoni commerciali
Curata	0,5		Progettazione eseguita secondo canoni commerciali tenendo conto della contestualizzazione e del cliente utilizzatore
Premium	1,0		Progettazione eseguita da studio o progettista di fama. Per progettisti internazionali e contestualizzazioni speciali considerare a parte.
Posizionamento del costruttore			
Normale			Costruttore edile
Alto	0,5		Leadership consolidata
Premium	1		Leadership consolidata e con comunicazione strutturata

Rilevate inoltre le condizioni strutturali dell'edificio oggetto di stima e rilevato che necessita di un intervento di ristrutturazione completa al fine rendere lo stesso agibile si aumenta il coefficiente di riduzione di un ulteriore 20%.

8) determinazione del valore

consiste nell'assegnare a valori medi di mercato per metro quadrato di superficie commerciale, i parametri ed i coefficienti determinati in precedenza.
Nel caso in esame avremo:

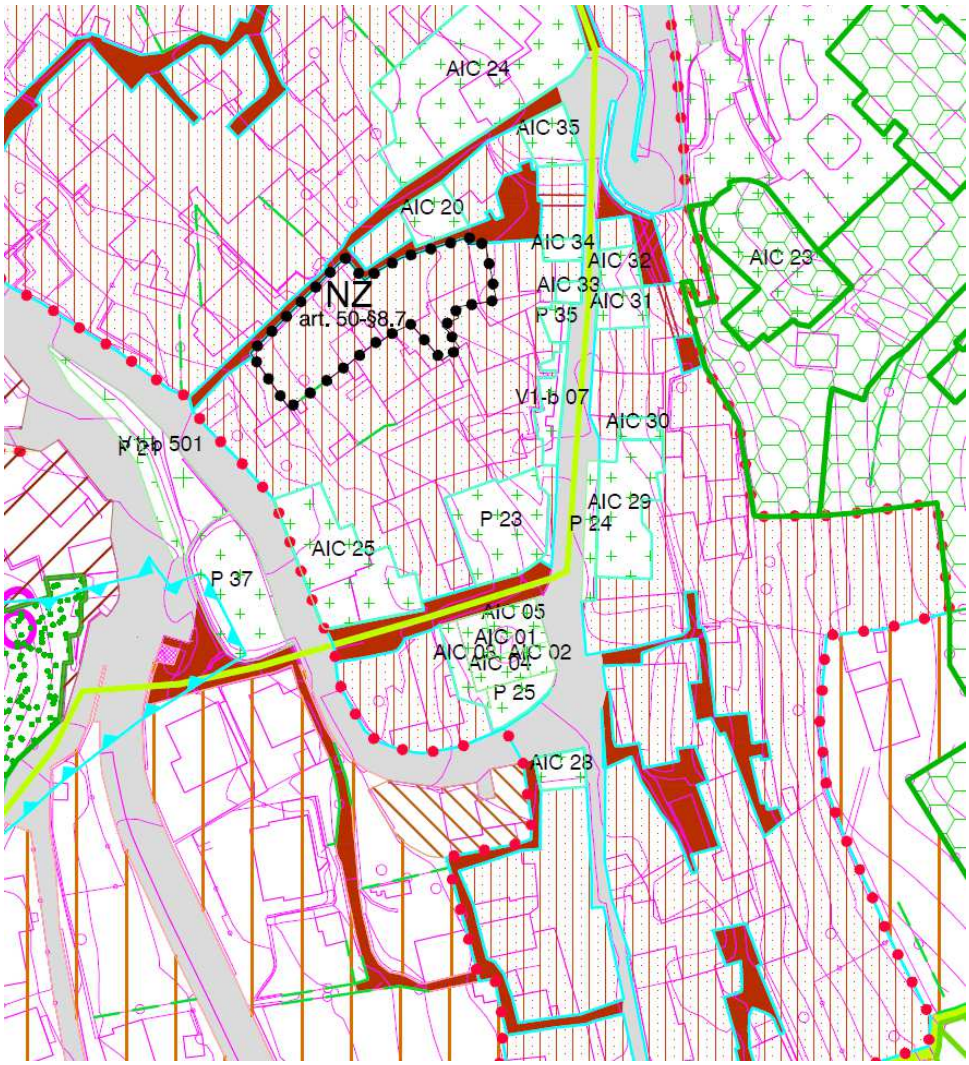
Valutazione massima di zona abitazioni tipo economico al mq (fonte agenzia entrate)	€	1.050,00
Valutazione minima di zona al mq	€	800,00
Valutazione media di zona al mq	€	925,00
Somma coefficienti di valutazione		-62,00%
Prezzo al mq immobile oggetto di stima	**€**	**351,50**

Il valore dell'unità immobiliare stimata, nelle condizioni e stato generale in cui si trova, è quindi di € 22.000,00

In ottemperanza a quanto sopra il sottoscritto rassegna il gradito mandato.

Carenno, lì 24.01.2018

geom. Mirko Alborghetti



ZONA A - DI RECUPERO DEL VECCHIO NUCLEO - Art. 50

ZONA B1 - CONSOLIDATA DI COMPLETAMENTO - Art. 51

ZONA B2 - DI COMPLETAMENTO URBANO - Art. 52

ZONA B3 - RESIDENZIALE ESTENSIVA DI COMPLETAMENTO - Art. 53

PA — AMBITI DI TRASFORMAZONE RESIDENZIALE SOTTOPOSTI A PIANI ATTUATIVI - Art. 54

VS — AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE SOTTOPOSTI A VINCOLO SPECIFICO - Art. 54

VS — AMBITI DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO SOTTOPOSTI A VINCOLO SPECIFICO - Art. 54

VS — SERVIZI PREVISTI SOTTOPOSTI A VINCOLO SPECIFICO - Art. 54

COMUNE DI CARENNO

Provincia di Lecco

24030 Carenno (Lc) - tel . (0341) 610220 - fax . (0341) 610165 - cod.fisc. partita iva 00330080169

COMUNE DI CARENNO
Provincia di Lecco

Agenzia Entrate

Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/01/2018 - Ora: 08.03.18 Segue

Visura n.: T2958 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2018

Dati della richiesta	**Comune di CARENNO (Codice: B763)**
	Provincia di LECCO
Catasto Fabbricati	**Foglio: 13 Particella: 1305 Sub.: 1**

INTESTATO

1	COMUNE DI CARENNO	00330080169	(1) Proprieta' per 1/1

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	
1		13	1305	1			A/5	1	4,5 vani	Totale: 73 m² Totale escluse aree scoperte**: 71 m²	Euro 118,53	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA ROMA n. 29 piano: T-1;											
Riserve	1 Atti passaggi intermedi non esistenti											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/06/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	1305	1			A/5	1	4,5 vani		Euro 118,53 L. 229.500	SCRITTURA PRIVATA del 07/04/2001 protocollo n. 52476 in atti dal 01/06/2001 CESSIONE BONARIA (n. 49530 1/2001)
Indirizzo	, VIA ROMA n. 29 piano: T-1;											
Riserve	1 Atti passaggi intermedi non esistenti											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	1305	1			A/5	1	4,5 vani		Euro 118,53 L. 229.500	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo	, VIA ROMA n. 29 piano: T-1;											

COMUNE DI CARENNO
Provincia di Lecco

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di Lecco
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/01/2018

Notifica	-	Partita	35	Mod.58	-

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		13	1305	1			A/5	1	4,5 vani		L. 225	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	, VIA ROMA n. 29 piano: T-1;				
Notifica	-	Partita	35	Mod.58	-

Situazione degli intestati dal 07/04/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CARENNO	00330080169	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA	SCRITTURA PRIVATA del 07/04/2001 protocollo n. 52476 Voltura in atti dal 01/06/2001 Repertorio n.: 139871 Rogante: BERERA Sede: LECCO Registrazione: AP Sede: LECCO Volume: 2 n: 1077 del 27/04/2001 CESSIONE BONARIA (n. 49530.1/2001)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASTIGLIONI Ottavio;FU GAETANO		fino al 07/04/2001
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

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

23830 Carenno (LC) - tel . (0341) 010270 - fax . (0341) 010103 - cod.fisc. partita iva 00330080169

COMUNE DI CARENNO

Provincia di Lecco

Data presentazione:31/12/1939 - Data: 22/01/2018 - n. T2985 - Richiedente: LBRMKV74E16E507Y

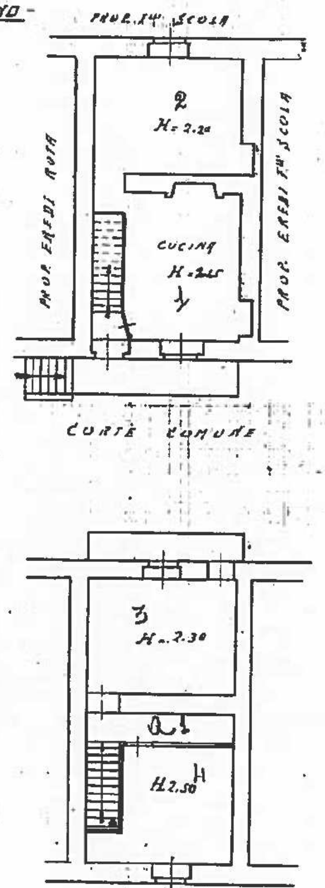
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 4343592
Comune CARENNO Ditta BONASCHI Elisabetta fu Ottavio mar. Castiglioni
Via ROMA 17

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)
COMUNE di CARENNO
Talloncino di riscontro della SCHEDA NUMERO 4343592
Accertabile

- PIANO TERRENO -



- I° PIANO -

ORIENTAMENTO

SCALA di 1:100

Compilata dal Perito Ed. Edile Castiglioni Ottavio
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)
Iscritto all'Albo dei Periti Edili della Provincia di Varese

Data 2 Maggio 1940 Firma Castiglioni

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:31/12/1939 - Data: 22/01/2018 - n. T2985 - Richiedente: LBRMKV74E16E507Y
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2018 - Comune di CARENNO (B763) - < Foglio: 13 - Particella: 1305 - Subalterno: 1 >
VIA ROMA n. 29 piano: T-1;

10 metri

COMUNE DI CARENNO
Provincia di Lecco

24050 Carenno (Lc) - tel . (0341) 610220 - fax . (0341) 610163 - cod.fisc. partita iva 00330080169