

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto **Geom. Manzoni Fabio** nato a Como il 21.11.1969, residente in Albavilla (CO)

in via Civati n. 9; codice fiscale : MNZ FBA 69S21 C933A ;

con studio professionale in Cantù (CO) in Via Unione n. 4, iscritto all'Albo dei Geometri e dei

Geometri Laureati della Provincia di Como al n. 2599;

a seguito dell'incarico ricevuto dalla _____ nata a _____ il

e dal _____ nato a _____ il

entrambi residenti a _____ via _____

Premesso che in data 18 Febbraio 2022, ho effettuato il sopralluogo presso l'immobile residenziale sito nel Comune di Cucciago (Co) in via L. da Vinci nr. 5, al fine di redigere una perizia tendente a determinare il valore di mercato delle unità immobiliari , appartamento al Piano Terra e Locale Deposito al Piano Terzo, facenti parte dell'immobile di cui sopra .

A tal fine si è reso necessario acquisire le seguenti informazioni e documenti : quotazioni di mercato della zona interessata (riferite alla data del sopralluogo), planimetrie e visure catastali, documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

1. DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'EDIFICIO :

Ubicazione

L'immobile, ubicato in una zona tranquilla a prevalente destinazione residenziale, è poco distante dalla "Strada Provinciale 27 - Via Cantù" di collegamento con i comuni limitrofi ; risulta essere comodamente servito da mezzi pubblici, dista pochi chilometri dalla stazione ferroviaria di Cucciago e dalle principali arterie autostradali nel Comune di Fino Mornasco.

Descrizione dell'immobile

L'immobile è costituito da nr. 3 unità immobiliari (PT-P1-P2) a destinazione residenziale, nr. 1 unità immobiliare a destinazione Locale Deposito (P3) e ad altre unità immobiliari accessorie



esterne di pertinenza agli appartamenti. L'area esterna, con accesso carraio e pedonale, risulta essere comune a tutte le unità esistenti.

Il complesso residenziale, realizzato a metà anni '60, e parzialmente ristrutturato a metà anni '70, presenta un aspetto gradevole e un generale buono stato di conservazione, Buono è lo stato di conservazione delle facciate in intonaco tinteggiato di colore arancione, e dello zoccolo in pietra lungo tutte le facciate .

Le due unità immobiliari oggetto della presente stima, sono così composte :

- Appartamento Piano Terra (Rialzato) con ingresso dal vano scala comune, con piccola cantina comune al Piano Interrato ;

- Locale deposito al Piano Terzo con ingresso dal vano scala comune .

Descrizione Appartamento Piano Terra (Rialzato)

L'abitazione si sviluppa come segue : Ingresso dal vano scala comune, zona giorno composta da soggiorno e cucina, disimpegno, locale lavanderia e locale deposito, ulteriore disimpegno che conduce alla zona notte composta da una camera singola e una camera matrimoniale e un bagno dotato di lavabo, wc, bidet e vasca.

La porta d'ingresso è in legno, i serramenti esterni sono in ferro di colore scuro con vetro semplice; gli oscuranti sono del tipo a tapparella in legno di colore marrone; le soglie e i davanzali sono in pietra naturale.

L'abitazione presenta un affaccio su tutti i lati che agevola il naturale ricambio d'aria dei locali di abitazione.

L'immobile, del tipo quadrilocale, risulta distributivamente proporzionato tra superfici adibite alla zona giorno, alla zona notte e ai locali di servizio, si segnala la presenza di un unico Bagno nonostante l'ampia superficie dello stesso.

Le finiture interne si trovano in un generale buono stato di conservazione, ad eccezione dei serramenti esterni e dei cassonetti in legno che andrebbero sostituiti anche in ragione di un



maggior confort termico ed acustico. I pavimenti e rivestimenti sono del tipo ceramico, e risalgono all'epoca della costruzione. I rivestimenti dei locali Bagno e Cucina presentano un'altezza minima di 1,80 ml. Gli zoccolini e le porte interne sono in legno scuro, L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano posta al Piano Interrato (locale caldaia comune), radiatori a parete. All'esame visivo l'impianto elettrico necessita di una verifica di conformità. Pur non essendo stato fornito l'Attestato di Prestazione Energetica, si deduce una scarsa efficienza energetica dell'unità in oggetto.

Descrizione Locale Deposito Piano Terzo (Sottotetto)

Il locale Deposito al Piano Terzo si sviluppa come segue : Ingresso da vano scala comune, sottotetto suddiviso in tre locali utilizzati come Lavanderia e stenditoio. I pavimenti sono del tipo ceramico, l'aeroilluminazione è garantita da lucernari a soffitto.

L'unità risulta priva di impianto di riscaldamento; all'esame visivo l'impianto elettrico necessita di una verifica di conformità.

2. DATI CATASTALI :

Le unità immobiliari sopra descritte risultano censite al Catasto Fabbricati nel Comune di Cucciago (Co) come segue :

- Abitazione PT :

FG. 4 - Mapp. 2033 sub. 1 - Cat. A/2 cl 2 – vani 6 – Sup Catast. 139 mq. – Rendita €. 511,29

- Locale Deposito P3 :

FG. 4 - Mapp. 2033 sub. 4 - Cat. C/2 cl U – Cons 77 mq. – Sup Catast. 121 mq. – Rendita €. 178,95

3. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA :



L'immobile è individuato nel PGT – Piano delle Regole (PR TAV. 01) facente parte dell'Art. 22

MD "Aree ed ambiti a media densità di consolidamento del tessuto urbano".

Il fabbricato risulta edificato a seguito di CE nr. 37/64 del 18/12/1964, con Licenza di

Abitabilità del 19/04/1968, CE nr. 40/71 del 01/10/1971 (sopralzo), Condono Edilizio nr. 3333

del 30/09/1986 e relative Concessione Edilizia in Sanatoria del 14/09/1990 riguardante le

unità oggetto della presente.

4. STIMA DELL'IMMOBILE :

Formano oggetto della presente stima :

- Abitazione al Piano Terra (Rialzato) :

Superficie commerciale totale mq. 162,00 ;

- Locale Deposito al Piano Terzo (Sottotetto) :

Superficie commerciale utile mq. 80,00 ;

NB : le superfici utilizzate nella presente stima sono dedotte dalla documentazione cartacea

fornita dalla proprietà, ovvero copia delle schede catastali .

Determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima

Piano Terra – appartamento 162,00 mq x 0,70 FC = mq. 113,40

Piano Terzo – deposito 80,00 mq x 0,20 FC = mq. 16,00

NB : tutte le superfici commerciali vengono determinate applicando alle superfici effettive

specifici fattori correttivi (FC)

Valore venale dell'immobile oggetto di stima

La valutazione di seguito esposta è frutto delle indagini di mercato della zona, delle analisi

dello stato dei luoghi e delle caratteristiche dell'immobile.

Il valore commerciale dell'immobile viene stimato in 800,00 €/mq. Per l'appartamento e in

500,00 €/mq. per il locale deposito, a fronte delle seguenti valutazioni :

- tipologia medio-signorile della costruzioni

- stato di conservazione dell'immobile

- scarsa efficienza energetica dell'immobile

VALORE VENALE =

Superficie Commerciale locali di Abitazione mq. 113,40 x €/mq. 800,00 = €. 90.720,00

Superficie Commerciale locali di Deposito mq. 16,00 x €/mq. 500,00 = €. 8.000,00

Ad espletamento ed evasione dell'incarico ricevuto.

Cantù, addì 22/11/2023

Il Perito Geom. Manzoni Fabio.



La presente perizia consta di n. 4 pagine intere e di n. 11 righe di questa ottava.

Allegati :

Visura Catastale.

Copia scheda catastali.

Estratto PGT.

Documentazione fotografica.

