



## **COMUNE DI MALGRATE**

PROVINCIA DI LECCO

Via Agudio, 10 C.A.P. 23864 Tel. 0341/20.20.00

Cod. Fisc./P. IVA 00556750131

Pec: [comune.malgrate@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.malgrate@pec.regione.lombardia.it)

STRUTTURA 3 – Servizi Tecnici e Gestione del Territorio

**PERIZIA DI STIMA  
PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA  
DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI  
MALGRATE DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI FG. 2  
MAPPALE N. 2097 SUBALTERNO 736 UBICATA PRESSO IL  
CONDOMINIO DENOMINATO ROBINIA B IN VIA MANZONI 6B**

Il Responsabile della Struttura 3  
Servizi Tecnici e Gestione del Territorio  
(Arch. Roberta Fumelli)

## **PREMESSA**

In ottemperanza degli obblighi assunti con la sottoscrizione della convenzione del piano di lottizzazione denominato "PL4 di via Manzoni" (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 in data 12.10.2009 e successiva variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 in data 19.12.2013) di cui all'atto in data 16 dicembre 2009 n. 79563/16150 di rep. Dott. Alberto Cuocolo, Notaio in Lecco, registrato a Lecco in data 28 dicembre 2009 al n. 7456 serie IT, trascritto a Lecco in data 29 dicembre 2009 ai nn. 18685/11941 e successiva modifica di cui all'atto in data 21 febbraio 2014 n. 1069 di rep. D.ssa Marisa Vitone, Segretario Generale del Comune di Malgrate, registrato a Lecco in data 7 marzo 2014 al n. 23 serie 1, trascritto a Lecco in data 2 aprile 2014 ai nn 3530/2722, la Società S.r.l. Immobiliare Malgrate con sede a Malgrate in Piazza Garibaldi n. 32, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. di Como-Lecco n. 00641450135 ha realizzato al piano primo dell'edificio "E" in Via Manzoni (denominato Condominio "ROBINIE B") due unità immobiliari - alloggi sociali protetti - distinti al Catasto Fabbricati fg. 2 come segue:

- mappale n. 2097 sub 736
- mappale n. 2097 sub 737.

I due alloggi sociali protetti sopra identificati, in forza dell'art. 11 della convenzione sopra richiamata, sono stati ceduti gratuitamente e senza corrispettivo, dalla S.r.l. Immobiliare Malgrate al Comune di Malgrate con atto Dott. Alessio Cattaneo, Notaio in Oggiono n. 4287 di Rep. – Racc. n. 3222 in data 03 aprile 2025, registrato a Lecco in data 15 aprile 2025 al n. 5535 serie 1T.

Il Comune di Malgrate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 22.04.2025 ha preso atto dell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle due unità immobiliari suddette, ha dichiarato il passaggio delle stesse dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile e confermato, previa aggiornamento dell'inventario dei beni comunali, l'inserimento delle due unità immobiliari in argomento nell'elenco di cui all'allegato all'atto deliberativo del

Consiglio Comunale n. 70 del 19.12.2024, relativo ai beni oggetto di alienazione.

Con la deliberazione suddetta è stato demandato alla sottoscritta la predisposizione di perizia estimativa per la determinazione del valore base di vendita delle suddette due unità immobiliari, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Comunale per l'alienazione di immobili di proprietà comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 14.02.2005.

L'art. 3 - INDIVIDUAZIONE DEL VALORE BASE DI VENDITA del Regolamento suddetto, ai commi 1-2 e 3 dispone quanto segue:

1. il valore base di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa resa dall'Ufficio Tecnico o da Tecnico esterno incaricato, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.

2. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- I criteri obbiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
- Le caratteristiche del bene da alienare, il suo stato di conservazione, la destinazione, i criteri obiettivi e le modalità tecniche seguiti nella determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di appetibilità del bene ed il probabile mercato interessato potenzialmente all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione specifica;
- Il valore da porre a base delle procedure di alienazione;

3. Al prezzo di stima determinato mediante perizia estimativa, che costituisce il prezzo di vendita a base d'asta, al netto di IVA, se dovuta, saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le seguenti spese:

- spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo dalla perizia estimativa, sia affidata a professionista esterno, sia affidata al Tecnico Comunale, in quest'ultimo caso quantificato nell'1% del valore del bene periziato);
- spese di pubblicità dell'alienazione.

## **PARTE I – Inquadramento urbanistico-geografico-territoriale e descrizione del bene**

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è ricompresa all'interno del complesso residenziale denominato Condominio "LE ROBINIE" composto da due fabbricati (denominati rispettivamente "ROBINIE B" e "ROBINIE C") e precisamente al piano primo del fabbricato denominato "ROBINIE B", realizzato in forza delle convenzione di piano di Lottizzazione PL4 richiamate in premessa e successivamente Permesso di Costruire n. 01/2018 rilasciato dal Comune di Malgrate in data 6 agosto 2018, prot. n. 2014 - C.I.L.A. presentata in data 19.03.2018, prot. n. 3261 - SCIA in variante presentata in data 19.02.2019, prot. n. 2187 - SCIA in variante presentata in data 24 luglio 2020, prot. n. 7940 e SCIA in variante presentata in data 20 gennaio 2021, prot. n. 753.

I lavori, anche a seguito comunicazione proroga presentata al Comune di Malgrate in data 28 dicembre 2020 sono stati ultimati in data 07.04.2021.

In data 8 aprile 2021 con prot. n. 4247 è stata presentata segnalazione certificata di agibilità parziale ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i. a cui è seguita la conclusione del procedimento in data 19.03.2024, prot. n. 3753.

E' presente per l'immobile condominiale dove è ricompresa l'unità immobiliare oggetto di stima polizza assicurativa indennitaria della durata decennale ai sensi art. 4 del D. Lgs 20 giugno 2005 n. 122.

L'unità immobiliare è ubicata in Via Manzoni al civico n. 6b in zona a destinazione residenziale, individuata nel vigente P.G.T. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 14.03.2014 - efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. del 29.04.2015 - in zona "TESSUTO URBANO CONSOLIDATO NON SOGGETTO A PARTICOLARE DISCIPLINA" e nel P.G.T. in variante al vigente, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 10.12.2024 in attesa di pubblicazione sul BURL per la sua efficacia in zona B2 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

L'unità immobiliare è posta in prossimità all'area ricompresa nel Parco Regionale Monte Barro e si affaccia sulla strada comunale Via Manzoni.

L'unità immobiliare si trova in classe energetica A3 come da attestato di Certificazione Energetica codice identificativo 9704500004421.

L'accesso pedonale alla predetta unità immobiliare avviene dal civico n. 6b della strada comunale Via Manzoni mediante un percorso pavimentato e quindi mediante scala esterna, in parte chiusa con una parete frangisole ed in parte solo \coperta, comune anche all'unità immobiliare distinta al mappale n. 2097/737, sulla quale è installato un servoscala per il superamento barriere architettoniche, stante l'assenza di impianto ascensore/piattaforma elevatrice per l'accesso all'alloggio.

Per l'unità immobiliare non risulta la presenza di autorimessa pertinenziale che tuttavia da indagini condotte risulta essere disponibile presso l'immobile condominiale.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno-pranzo/cottura con finestra ed ampia porta-finestra, una camera con porta-finestra ed un bagno cieco con aerazione forzata con doccia a filo pavimento ed attacco per lavatrice.

Non sono presenti balconi/terrazzi o logge.

L'immobile di cui fa parte la presente unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche costruttive/impianti:

- struttura portante in c.a.
- tamponamenti in muratura;
- solai in laterocemento e predalles;
- isolamento termico del tipo "a cappotto"
- copertura in lamiera preverniciata colore grigio;
- pannelli fotovoltaici per produzione energia elettrica
- lattoneria in lamiera preverniciata colore grigio;
- soglie e davanzali in pietra;
- serramenti in pvc di colore bianco e tapparelle in alluminio colore grigio elettrificate;
- pavimentazione esterna in gres effetto pietra;

- frangisole con struttura in alluminio colore testa di moro;

Nell'unità immobiliare sono presenti i seguenti impianti:

- climatizzazione invernale;
- climatizzazione estiva;
- produzione acqua calda sanitaria;
- pompa di calore;
- video-citofono;
- impianto telefonico;
- antenna TV centralizzata

Presenta una porta di ingresso di sicurezza, porte interne in legno tamburato, pavimentazione in gres formato 60x60 uguali in tutto l'alloggio, pareti tinteggiate con idropittura in colore bianco.

## **PARTE II - Identificazione catastale**

NCEU Comune di Malgrate – Fg. 2 – mappale n. 2097 – sub n. 736 – Piano 1° - cat. A/2 – cl. 4 – vani 3,5 – superficie catastale totale mq. 73,00 (escluse aree scoperte Mq. 73,00) – Rendita € 506,13 – classamento e rendita validati (D.M. 701/94).

Confini in contorno ed in sol corpo: unità immobiliare di cui al mappale n. 2097/737 – unità immobiliare di cui al mappale n. 2097/735 – unità immobiliare di cui al mapp. n. 2097/733 – enti comuni di cui al mappale n. 2097/242.

Per l'unità immobiliare è compresa la quota di comproprietà negli enti e spazi comuni del fabbricato condominiale ai sensi art. 1117 e seguenti del codice civile in ragione di millesimi 52,42/1000, con riferimento all'allegata tabella A – millesimi generali di ricostruzione e proprietà uso e manutenzione delle parti comuni (subb 742 al 100% e n. 744 al 50%), allegata.

Per l'individuazione dettagliata degli Enti comuni si rimanda alla certificazione del Notaio Dott. Alessio Cattaneo di Oggiono, al planimetrico catastale ed alle tabelle millesimali allegate al Regolamento Condominiale, tutti allegati alla presente perizia.

### **PARTE III – Processo di valutazione per definizione valore base di vendita. Analisi dei dati disponibili.**

Con riferimento al Regolamento Comunale per l'alienazione di immobili di proprietà comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 14.02.2005 richiamato in premessa si dispone che il valore base di vendita dell'unità immobiliare corrisponde al più probabile valore di mercato.

Per il bene oggetto di stima si ravvisa corretta l'individuazione del più probabile valore di mercato, definito mediante comparazione del valore di beni immobili analoghi o simili in considerazione della presenza di un mercato particolarmente dinamico e dalla possibilità di attingere informazioni su beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari al bene oggetto di stima e di cui sono noti i valori.

E' stato consultato atto di compravendita disponibile nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Lecco, per immobile presente nel medesimo complesso condominiale e realizzato dal medesimo soggetto attuatore – S.r.l. Immobiliare Malgrate:

Atto di compravendita in data 27.02.2023 – Dott. Notaio Cattaneo Alessio in Oggiono – Rep. N. 2486/1807 – Nota di trascrizione n. 3946 – Registro particolare n. 2894 del 16.03.2023, relativo alle seguenti unità immobiliari:

- particella n. 2097 – subalterno n. 768 – cat. A/2 – ALLOGGIO CIVILE ABITAZIONE – consistenza 6,5 vani – superficie catastale mq. 113 – piano 1° - Via Manzoni civico n. 6/B;
- particella n. 2097 – subalterno n. 754 – cat. C/62 – AUTORIMESSA – consistenza mq. 22,00 – Via Manzoni civico n. 6/A.

VALORE complessivo € 374.500,00.

Si considera per la suddetta unità immobiliare una superficie commerciale di mq. 119,60 in considerazione della presenza di terrazzo e balcone ai quali si attribuisce il coefficiente 0,30 che sommata alla superficie ragguagliata del box definita in mq. 9,90 raggiunge un totale di Mq. 129,50 e quindi un importo di **€ 2.891,89/mq.**

E' stata altresì presa in esame la perizia redatte dall'Agenzia delle Entrate di Lecco, depositata agli atti del protocollo comunale in data 04.11.2013 prot. n.

6967 relativa all'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati mappale 1964 sub 31 realizzata nell'ambito del medesimo PL.4 di Via Manzoni e con caratteristiche simili.

Per l'unità immobiliare di cui al mapp. n. 1964 sub 31 è stato individuato un valore di **€ 2.800,00/mq** e considerata la superficie catastale della stessa pari a mq. 38,00 è stato determinato un più probabile valore di mercato pari ad € 106.000,00 con un'ordinaria tolleranza estimale per la tipologia da considerarsi pari a +/- 10% del valore stimato.

Inoltre dalla rilevazione prezzi del mercato immobiliare di Lecco e Provincia di Confcommercio Lecco dell'anno 2023, per Malgrate rileviamo per alloggi nuovi in zone residenziali un valore a mq. compreso **tra € 2.800,00 ed € 3.100,00.**

Si ritiene pertanto che il più probabile valore di mercato dell'alloggio oggetto della presente stima e pertanto il suo valore base di vendita, considerato l'ottimo stato di conservazione dello stesso, un mercato immobiliare particolarmente dinamico e quindi un alto grado di appetibilità per l'immobile, un importo unitario di € 2.900,00/mq. e quindi un valore così determinato:

$€ 2.900,00 \times \text{mq. } 73,00 = \mathbf{€ 211.700,00.}$

Come disposto dall'art. 3 del Regolamento comunale in premessa richiamato al prezzo di vendita a base d'asta suddetto, al netto di IVA, se dovuta, saranno aggiunte a carico dell'aggiudicatario le seguenti spese:

- spese tecniche sostenute o da sostenere (frazionamento, aggiornamento catastale, costo della perizia estimativa, sia affidata a professionista esterno, sia affidata al Tecnico Comunale, in quest'ultimo caso quantificato nell'1% del valore del bene periziato);
- spese di pubblicità dell'alienazione