

Comune di Corsico

Unità immobiliare sita in via fratelli Kennedy 11 _ Foglio 18 Particella 590, Subalterno 703

PERIZIA DI STIMA
Valore della stima immobiliare € 58.134,00

24 dicembre 2025

* * * * *

INDICE

1. Incarico professionale
2. Finalità
3. Inquadramento territoriale - Descrizione del bene – Stato manutentivo - Utilizzo attuale
4. Titolarità dell'immobile
5. Titoli edilizi autorizzativi
6. Identificazione catastale
7. Consistenze
8. Inquadramento urbanistico
9. Certificazioni di conformità
10. Esistenza di servitù attive e/o passive, apparenti o non, vincoli demaniali
11. Criterio e metodologia estimativa
12. Procedimento di stima
13. Conclusioni

* * * * *

1 - INCARICO PROFESSIONALE

La redazione della perizia di stima è stata predisposta dallo scrivente architetto Roberto Sanvito – c.f. SNV RRT 50C21 F704A, con studio professionale in 20854 Vedano al Lambro MB e iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Monza e della Brianza al n. 3192 – all'interno delle prestazioni professionali affidate con Determinazione Dirigenziale del Settore Programmazione Economica/Patrimonio del Comune di Corsico n. 580 in data 13 giugno 2025.

2 – FINALITA'

Scopo della stima è la determinazione, alla data odierna, del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto al fine di una sua successiva alienazione.



Si precisa, in merito, che l'unità immobiliare è stata inserita nel Piano di Valorizzazione e di Alienazione dei beni comunali, approvato all'interno della deliberazione del Consiglio comunale n. 49 in data 23 dicembre 2025 relativa all'aggiornamento al D.U.P. 2026-2028.

3 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE - DESCRIZIONE DEL BENE – STATO MANUTENTIVO - UTILIZZO ATTUALE

Le descrizioni che seguono sono sviluppate a seguito del sopralluogo eseguito in situ dallo scrivente in data 18 novembre 2025.

L'unità immobiliare è ubicata in via fratelli Kennedy angolo via Armando Diaz all'interno di un complesso condominiale che ne costituisce la cortina edilizia su quattro piani fuori terra oltre uno seminterrato.

L'ambito insediativo è prettamente residenziale caratterizzato da una edilizia pluripiano consolidata di tipo intensivo, sorta a partire dagli anni settanta del secolo scorso.

All'unità immobiliare si accede dal marciapiede esterno attraverso una scala in aderenza alla facciata ovest inserita nella proiezione dell'edificio.

Il manufatto della scala è costituito da n. 9 gradini con accesso da un cancelletto di ingresso dalla via pubblica e protetto parzialmente, nella parte superiore, dalla proiezione del balcone del primo piano.

L'assetto distributivo interno presenta un corridoio di ingresso che consente l'accesso a tre locali dotati, ciascuno, di vani igienico-sanitari.

Le finiture rilevate sono le seguenti:

- pavimentazione in piastrelle di grès colore grigio chiaro;
- rivestimento dei vani igienico-sanitari in ceramica
- sanitari in vetrochina bianco
- pareti e soffitti al civile e tinteggiati in colore bianco con un rivestimento a vernice a smalto nei tre vani principali;
- serramenti finestrati con apertura a battente in legno con vetratura a lastra singola;
- porte interne in legno tamburato con specchiature in vetro verniciate a smalto con chiusura a battente e scorrevoli.

L'unità immobiliare è dotata di impianti elettrico sottotraccia, idro-sanitario e di riscaldamento costituito, quest'ultimo, da elementi in alluminio collegati alla rete condominiale.

Da rilevare la presenza sulla pavimentazione dei vani principali dei punti di attacco – lasciati a vista – degli impianti elettromedicali derivanti dal precedente utilizzo come studio medico odontoiatrico.

Lo stato manutentivo è discreto anche se affiorano diffuse situazioni di criticità superficiali alle finiture dovute alla assenza di utilizzo e dei conseguenti interventi manutentivi.

Va inoltre ribadita la vetustà dei materiali impiegati per le finestrature esterne e per gli elementi igienico-sanitari.

Attualmente l'unità immobiliare non ha uno specifico utilizzo.



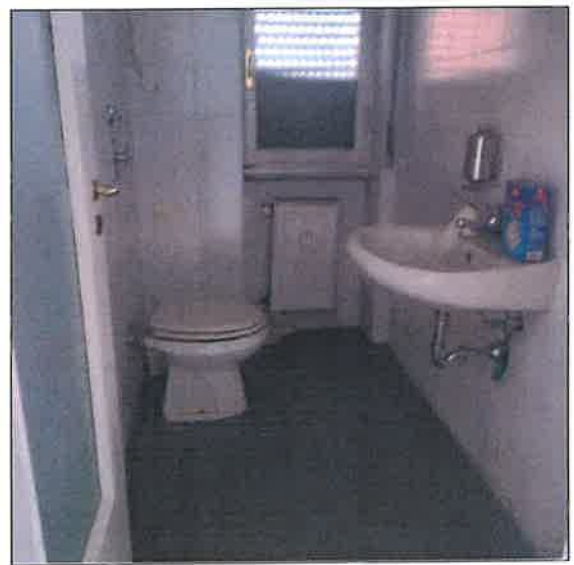
Ingresso da via fratelli Kennedy



Interno con gli attacchi a pavimento degli impianti medicali



Interno con attacco a pavimento degli impianti medicali



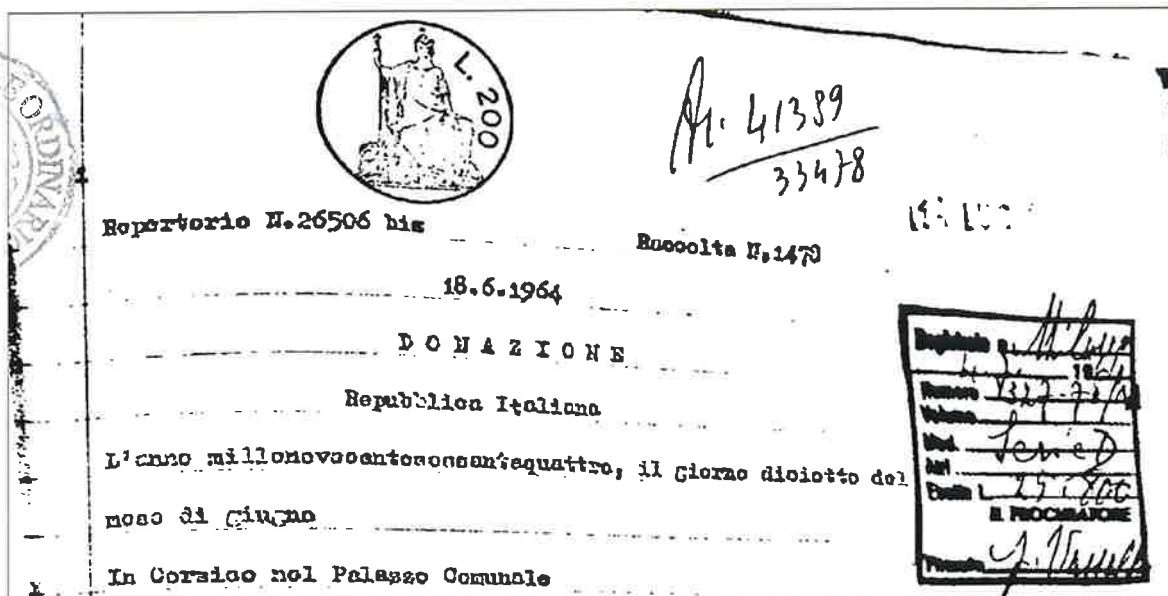
Vano igienico-sanitario

4 - TITOLARITÀ DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare è di proprietà del Comune di Corsico a seguito della donazione da parte di privati formalizzata con atto del 18 giugno 1964 n. 26506 bis di Repertorio.

Tale donazione è stata oggetto di accettazione da parte del Comune con Deliberazione di Consiglio Comunale in data 5 novembre 1962.

Entrambi i documenti citati sono agli atti del Comune di Corsico.



Estratto della prima pagina dell'atto di donazione

5 - TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI

Da indicazioni fornite dagli uffici comunali il complesso immobiliare nel quale è inserita l'unità in esame è stato edificato nel 1962 con pratica edilizia 128/1962, agli atti dell'archivio comunale.

A quella citata è seguita la pratica edilizia 35/1964 per la realizzazione dei box interni e per variazioni distributive alle unità immobiliari.

6 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile è così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Corsico:

foglio	Part.	sub	rendita	Cat.	classe	consistenza
18	590	703	€ 1.647,50	A/10	2	5,5 vani

L'assetto distributivo riportato nella scheda catastale corrisponde allo stato di fatto attuale dell'unità immobiliare e recepisce alcuni interventi di adeguamento distributivo interno eseguiti dal Comune di Corsico intorno al 2010 per la destinazione ad "ambulatorio medico".

Ministero dell'Economia
e delle Finanze

genzia
Entrate

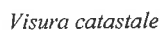
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00

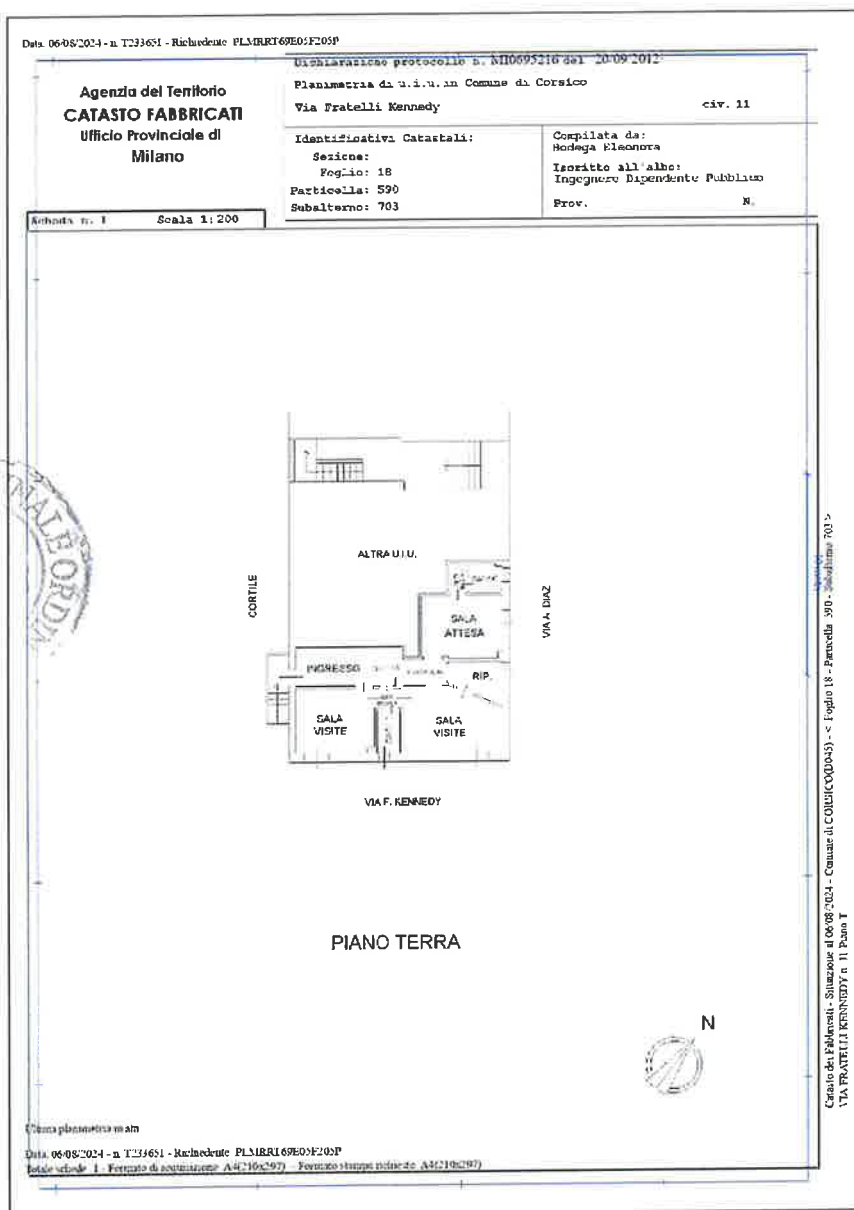
000345
000835
4578-0 88
IDENTI CATIVO ;

00008C50
17/01/2024
0757AB66D386F9E1
01211467762342

0 1 21 146776 234 2

Data: 17/11/2025
Ora: 14:20:55
Numero Pratica: T0155.002025
Pag: 1 - Segue





Scheda catastale

7 - CONSISTENZE

La superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è di mq 79,50 comprensiva dell'intero spessore dei muri perimetrali verso le strade pubbliche e dello spessore dei muri in comune con le altre unità immobiliari attigue calcolato al 50%.

L'altezza interna è di mt 2,95 circa.

8 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

Sul territorio comunale vige il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), recentemente interessato da una variante di aggiornamento in corso di formalizzazione.

L'area sulla quale sorge l'immobile rientra nel Tessuto Urbano Consolidato all'interno degli "Ambiti residenziali della centralità urbana".

L'attuale destinazione d'uso ad "uffici" – così come desunta dalla scheda catastale in essere e dalla verifica effettuata in loco – rientra tra quelle ammissibili dallo strumento urbanistico citato.

9 - CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

Presso i competenti uffici comunali non sono state reperite dichiarazioni di conformità o altra documentazione relativa agli impianti interni rilevati.

10 - ESISTENZA DI SERVITÙ ATTIVE E/O PASSIVE, APPARENTI O NON, VINCOLI DEMANIALI - ESISTENZA DI ABUSI EDILIZI

Allo stato attuale e sulla base delle verifiche effettuate non esistono servitù attive e/o passive, apparenti o non apparenti né vincoli demaniali né situazioni di abusi edilizi necessari di sanatoria.

11 - CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Scopo della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto.

La stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie di estimo applicabili nel nostro caso al fine di rispondere più opportunamente all'incarico affidato.

La dottrina estimale corrente indica due differenti procedimenti per la determinazione del valore di mercato:

- il metodo diretto basato sulla comparazione e sviluppato attraverso procedimenti sintetici;
- il metodo indiretto sviluppato attraverso procedimenti analitici ed utilizzato solitamente in assenza di una o più condizioni necessarie per il ricorso al metodo diretto.

Nel caso in esame si è fatto ricorso al primo metodo attraverso il procedimento di stima che consiste nella assimilazione economica comparativa dell'edificio in esame a quella media per situazioni analoghe.

I singoli valori medi ottenuti sono stati successivamente oggetto di coefficienti correttivi – nel nostro caso di decremento – a fronte della situazione rilevata, che hanno concorso alla definizione del “più probabile valore di mercato del bene.

12 – PROCEDIMENTO DI STIMA

Il valore dell'unità immobiliare è stato individuato inizialmente quale risultante della media aritmetica di valori di altre unità con analoga destinazione desunti dalle principali ed attendibili fonti di riferimento.

Si precisa che la disamina delle fonti elencate ha riguardato la tipologia edilizia con destinazione ad “ufficio” così come attualmente è accatastata l'unità immobiliare.

Le fonti che hanno consentito la definizione del valore unitario di riferimento sono le seguenti:

- *Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Milano (PIUPREZZI)*: pubblicazione riferita al 1° semestre del 2025 (ultima disponibile) che riporta le valutazioni riferite alle principali tipologie edilizie presenti sul territorio
- *Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI)*: anche per questa fonte è stata esaminata la pubblicazione più recente riferita al 1° semestre del 2025.

Per entrambe le fonti esaminate precisiamo che le quotazioni, fornite con cadenza semestrale, individuano un intervallo minimo/massimo dei valori di mercato e sono riferite ad unità immobiliari ordinarie classificate in una determinata tipologia edilizia situata in un ambito territoriale omogeneo.

I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e, pertanto, non sono incluse le quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che, comunque, presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Vengono quindi riportati ed evidenziati gli stralci delle pubblicazioni citate relative alla realtà del Comune di Corsico

Comune di Corsico
Unità immobiliare sita in via fratelli Kennedy 11 - Foglio 18, Particella 590, Suba
PERIZIA DI STIMA

- Valori derivanti da PIUPREZZI – Camera di C.I.A.A. di Milano, 1°

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Entrate
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00034589 00068650 WDJWL001
00095544 21/02/2026 11:44:37
4578-00088 2C97FA2A26660805
IDENTIFICATIVO : 01250498933854
0 1 25 049893 385 4

IL MIO ACCOUNT

Tipologia: ● Compravendita Localione

Cerca a Milano Cerca in provincia

Cerca su mappa

Seleziona una zona di ricerca

Lista 1 del 2025

Provincia - Settore SUD-OVEST

Scarica il capitolo

Unaa di: [pdf](#) [html](#) [xls](#)

CORSICO (COMPRAVENDITA)

Tipologia	Superficie (mq)	Valore (€)	Localione
Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A, B	2.500,00	2.500,00	
Centro - Appartamenti vecchi / ristrutturati / Classe energetica A, B	2.300,00	2.500,00	
Centro - Appartamenti vecchi / Classe energetica A, B	1.400,00	1.700,00	
Centro - Negozi	2.000,00	2.300,00	
Centro - Uffici	1.600,00	1.800,00	
Centro - Borse	1.600,00	23.000,00	
Centro - Case indipendenti / multifamiliari	700,00	800,00	
Centro - Case indipendenti / multifamiliari	400,00	500,00	
Periferia - Appartamenti nuovi / Classe energetica A, B	2.500,00	2.700,00	
Periferia - Appartamenti vecchi / ristrutturati / Classe energetica A, B	1.900,00	2.100,00	
Periferia - Appartamenti vecchi / ristrutturati / Classe energetica A, B	1.100,00	1.350,00	
Periferia - Case indipendenti / multifamiliari	1.500,00	1.600,00	
Periferia - Case indipendenti / multifamiliari	650,00	900,00	
Periferia - Case indipendenti / multifamiliari	375,00	425,00	

Listino Immobili Milano e provincia

Archivio Storico

Sono disponibili i Listini Prezzi Immobili Milano e provincia

LISTINI STORICI

■ 32_Mil-2sem2007

■ 34_Mil-2sem2008

- Valori derivanti dall' Osservatorio dell'Agenzia del Territorio, 1° semestre 2025

Ministero dell'Economia e delle Finanze
Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: CORSICO

Fascia/zone: Centrale/ALZATA%20TRIESTE,%20VITTORIO%20EMANUELE,%20RESIS

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Localione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		2024	2025		2024	2025	
Uffici	Ottimo	1550	1850	L	6,7	9,7	L
Uffici strutturati	Ottimo	1800	2200	L	9	11,5	L

Stampa

geopoi

Valore unitario di riferimento

Il valore unitario di riferimento, emergente dalla media tra i valori riportati, è pari a €/mq 1.625,00 come da prospetto seguente:

fonte	minimo al mq	massimo al mq	
OMI Agenzia delle Entrate	1 550,00 €	1 850,00 €	1 700,00 €
PIUPREZZI Camera di C.I.A.A. di Milano	1 500,00 €	1 600,00 €	1 550,00 €
valore medio			1 625,00 €

Determinazione dei coefficienti correttivi

La media ottenuta dalla comparazione delle fonti citate si riferisce ad unità immobiliari prettamente destinate ad ufficio in buono/ottimo stato di conservazione ed inserite in contesti generalmente direzionali.

La comparazione con l'unità immobiliare in esame deve quindi tenere in debito conto di una serie di coefficienti di deprezzamento legati alla situazione nella quale essa si trova attualmente.

I parametri considerati sono i seguenti:

– Parametro relativo allo stato di conservazione (K_1)

Si riprendono le considerazioni sviluppate in precedenza emerse durante il sopralluogo: per lo stato di conservazione e per la vetustà dell'immobile (risalente al 1962) comparate con le condizioni di un ufficio medio di riferimento in buone/ottime condizioni si assume un coefficiente di decremento variabile da 0,90 a 0,95, con una media, quindi, pari a $K_1=0,93$

– Parametro relativo al contenimento energetico (K_2)

La presenza di finestrate e di serramenti perimetrali non performanti come le vigenti norme richiedono in ambito di contenimento dei consumi energetici, la assenza di contro pareti perimetrali con la funzione di aumentare l'isolamento da quelle esistenti e la assenza delle dotazioni di gestione dell'impianto di riscaldamento favoriscono una elevata dispersione energetica e non concorrono a garantire un adeguato livello di protezione termica.

Tale aspetto comporta la assunzione di un coefficiente di decremento variabile da 0,75 a 0,80, con una media, quindi, pari a $K_2=0,78$.

– Parametro relativo alle conformità normative (K_3)

La assenza dei principali requisiti in materia di fruizione anche da parte di persone con disabilità (la destinazione ad "ufficio" con potenziale presenza di dipendenti con problemi di

deambulazione) comporta la necessità di adeguare – nel caso di ripristino dell'utilizzo – l'unità immobiliare con interventi non irrilevanti anche sotto l'aspetto economico: solo a titolo informativo citiamo l'installazione di un idoneo servoscala esterno e l'adeguamento di almeno uno dei vani igienico-sanitari esistenti.

Per tale aspetto viene assunto un coefficiente di decremento variabile da 0,60 a 0,65, con una media, quindi, pari a $K_3=0,63$.

Il prodotto dei tre coefficienti presi in considerazione è pari a $K_t = 0,45$,

<i>coefficienti di decremento</i>	<i>minimo</i>	<i>massimo</i>	<i>medio</i>
K1 - STATO DI CONSERVAZIONE	0,90	0,95	0,93
K2 - CONTENIMENTO ENERGETICO	0,75	0,80	0,78
K3 - CONFORMITA' NORMATIVE	0,60	0,65	0,63
$K1 \cdot K2 \cdot K3$			0,45

il quale, moltiplicato per il valore zonale medio iniziale di €/mq 1.625,00, porta il valore unitario di riferimento finale ad €/mq 731,25.

Per una verifica anche con il mercato immobiliare privato il procedimento di valutazione ha condotto una ricerca parallela sui principali portali di vendita immobiliare on line nella zona del Corsichese.

È stata trovata un'unica offerta di interesse – pubblicata su idealista.it – relativa ad un ufficio in via Fiume, a Corsico, collocato al piano seminterrato di un condominio residenziale edificato nel 1970.

L'importo di vendita proposto dall'inserzione esaminata è di €/mq 892,00: le immagini pubblicate – per le quali rinviando al portale citato – rilevano una unità immobiliare in condizioni decisamente migliori di quelle in cui si trova quella in esame le quali costituiscono il valore aggiunto per comparare la sua valutazione con quella ottenuta dalle due fonti ufficiali citate.

Riprendiamo quindi la stima unitaria di €/mq 731,25 che, moltiplicata per la superficie commerciale di mq 79,50, porta il valore di mercato dell'unità immobiliare ad € 58.134,00.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è quindi pari ad € 58.134,00.

15 – CONCLUSIONI

Lo scrivente professionista ritiene che il procedimento estimativo elaborato – unitamente alle indagini ed alle considerazioni formulate – sia fondato su premesse oggettive e riferimenti

concreti tali da renderlo tecnicamente accettabile per un giudizio prudentiale del valore ottenuto.

Il risultato è comunque da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le indagini conoscitive.

Si ribadisce che il valore emerso dalle considerazioni formulate nella relazione ha un valore puramente previsionale e non rappresenta il prezzo di vendita dell'unità immobiliare, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti, che potrebbe comportare, di conseguenza, un diverso valore rispetto quello definito dalla stima.

La presente relazione di stima è costituita da n. 12 pagine e viene sottoscritta digitalmente in conformità al D.P.C.M. 13/01/2004.

24 dicembre 2025

il professionista incaricato


ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MONZA E DELLA BRIANZA
ROBERTO
SANVITO
ARCHITETTO
3197



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2026 e questo giorno 25 del mese di FEBBRAIO, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso o il Signor.:

ROBERTO SANVITO identificato con documento CARTA IDENTITÀ

n° AX 8921994 rilasciato da COMUNE DI VEDuggIO AL LAMBRO

il 14 / 12 / 2016

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di MILANO al n° 8648

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 24 / 12 / 2025 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. 1 comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge'.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL CANCELLIERE ESPERTO
dr. [firma]

Il dichiarante

[firma]

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

i R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000