

RELAZIONE TECNICA – PERIZIA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geom. Iraga Dario, in qualità di Responsabile Area Tecnica, domiciliato per la carica presso la sede Municipale di Via Europa, 23 San Vittore Olona (MI), a seguito di quanto previsto con delibera C.C. n. 10 del 09.03.2011, di approvazione Bilancio di previsione 2011, e delibera G.C. n. 28 del 22.02.2011 di approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ritenuto opportuno procedere relativamente alla redazione di perizia estimativa, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile di proprietà comunale sito in San Vittore Olona Via Manzoni 90, ha esperito le opportune indagini, verifiche e sopralluoghi nonché acquisizione della documentazione necessaria alla stesura della relazione, al fine di proseguire con le procedure per l'alienazione del sopra citato bene immobile, facente parte del patrimonio disponibile dell'Ente.

Trattasi di unità immobiliare, in contesto condominiale più ampio, identificata al foglio 5, mappale 234, sub. 4, posizionata all'interno dello stabile di Via Manzoni 90, costituita da un negozio della sup. lorda di pavimento di mq. 44,69, storicamente utilizzata impropriamente nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica, non occupata e libera da cose e materiali.

L'immobile risulta censito al N.C.E.U. di Milano – Fg. 5 - Mapp. 234 - sub. 4, come da denuncia scheda "M" n. 0131948, consistenza catastale: mq. 29; C/1 cl. 4^a R.C.: € 692.95 (vedesi allegato misura catastale del 19/09/2011)

Scheda catastale e stralcio planimetrico si allegano alla presente.

Nel vigente P.R.G. del Comune l'immobile risulta inserito in zona B2 "Residenziale esistente e di completamento" con i seguenti parametri urbanistici:

I.f. = 1,5 mc/mq.

H max = 10,50 mt.

Rc = 1/3

Le destinazioni ammesse sono:

- edifici residenziali;
- servizi sociali di proprietà pubblica e privata;
- associazioni politiche, sindacali, culturali;
- istituzioni pubbliche statali e rappresentative;
- ristoranti, bar e locali di divertimento, teatri, cinema, alberghi, pensioni;
- artigianato di servizio o compatibile con la funzione residenziale entro edifici tipologicamente residenziali o edifici preesistenti;
- commercio al dettaglio con superficie lorda complessiva non superiore a mq. 300;
- uffici pubblici e privati, studi professionali.

L'immobile, in cui è inserita l'unità immobiliare, è di discreta fattura estetica, è sito nell'ambito del centro abitato in un contesto prettamente residenziale in zona semicentrale, l'ambito è completamente urbanizzato ed a poca distanza dalle fermate delle autolinee extraurbane di superficie di collegamento con i comuni limitrofi ed il capoluogo.

L'edificio, con cortina edilizia, ha fronte su Via Manzoni senza alcuna recinzione su questa.

L'unità immobiliare risulta allocata al piano terra con accesso diretto dalla sede stradale di Via S. Pellico. In particolare:

- Negozio (in unico ambiente) e retro con bagno;

Le verifiche eseguite sulla documentazione depositata presso il N.C.E.U. confermano la corrispondenza tra i diversi subalterni posti ai vari piani trovando, per altro, riscontro anche nella relativa consistenza.

Le caratteristiche costruttive dell'edificio in cui è inserita l'unità immobiliare sono di tipo semplice con strutture verticali in pilastri di c.a. solai in latero-cemento, copertura portante in latero-cemento con sovrastante manto di tegole, facciate rivestite con lastre di marmo, parapetti balconi in ferro, serramenti in legno a vetri doppi ed oscuranti avvolgibili in legno e dotato di impianto ascensore.

Lo stato manutentivo dell'immobile è da considerarsi nel suo complesso, per quanto concerne alle parti comuni, sufficiente.

L'immobile condominiale risulta completamente occupato.

Pertanto la valutazione viene eseguita secondo i criteri tradizionali di stima quali: l'ubicazione, la sua esposizione, le finiture, lo stato di manutenzione, la vetustà ed ogni altro elemento utile alla determinazione della scala dei fattori come il raffronto con altri immobili aventi le medesime caratteristiche tecniche e sulla base delle indicazioni in materia recentemente fornite dai comitati tecnici, istituiti nell'ambito del programma straordinario di dismissione del patrimonio pubblico (Legge 662/96).

Inoltre si sono utilizzate le indicazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio.

L'attribuzione dell'importo estimativo, in considerazione dello stato conservativo e manutentivo conduce alla determinazione di un valore medio di mercato, tenendo presenti i fattori ascendenti e discendenti che sono stati sopramenzionati, al valore di **€ 63.683,25. (euro sessantatremila seicentoottantatre e venticinque centesimi)**. Ottenuto moltiplicando la superficie lorda di mq. 44,69 per il valore medio al mq. di € 1.425,00.

San Vittore Olona, 27 settembre 2011.

In fede: Iraga Geom. Dario Responsabile Area Tecnica.

Allegati

Fotografia stabile

Visura catastale della unità immobiliare;