

ALLEGATO A1 – Perizia estimativa

COMUNE DI SARONNO

Provincia di Varese

PERIZIA ESTIMATIVA IMMOBILE DI VIA ROMA N. 18.

I sottoscritti Arch. MASSIMO STEVENAZZI e Ing. PAOLO COSENZA, in qualità di Dirigente e Funzionario del Settore Ambiente, Territorio e Opere Pubbliche, hanno proceduto alla stima delle unità immobiliari di proprietà del Comune di Saronno, site nell'edificio condominiale di via Roma n. 18, ai fini della determinazione del valore base di vendita – ai sensi art. 3 Regolamento per l'alienazione dei beni immobili, adottato con delibera C. C. n. 41 del 19 aprile 2000.

PREMESSA

L'immobile oggetto della presente stima è situato nel Comune di Saronno in via Roma al civico 18, identificato catastalmente come segue:

- fg. 11 SA mapp. 209, sub. 503, cat. A/2, cl. 4, vani 4,5, R.C. € 499,67;
- fg. 11 SA mapp. 209, sub. 504, cat. A/2, cl. 4, vani 6,5, R.C. € 721,75;
- fg. 11 SA mapp. 209, sub. 505, cat. C/2, cl. 6, mq. 21, R.C. € 45,55;

le relative schede vengono qui allegate alle lettere A, B e C.

L'oggetto di perizia consiste quindi in tre distinte unità immobiliari, al piano secondo ed al piano seminterrato, parte di un fabbricato pluripiano a destinazione residenziale/terziaria, posizionato nel centro cittadino; la porzione in oggetto è attualmente utilizzata come sede del Centro Diurno "Ai Bruchi" e saltuariamente dallo "Spazio Neutro".

Rispetto allo strumento urbanistico vigente fino al 31.12.2012, il lotto su cui insiste l'edificio ricadeva nell'ambito della zona A1, nucleo storico.

Rispetto al P.G.T. – Progetto di Piano, adottato ai sensi art. 13 della L.R.



n. 12/2005 con deliberazione di C.C. n. 82 del 20.12.2012, per gli effetti di cui all'art. 25 della L.R. n. 12/2005, il lotto su cui insiste l'edificio ricade all'interno del Nucleo di antica formazione, regolamentato dagli artt. 22-27 delle Norme del Piano delle Regole.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è composto da un corpo unico ad elle, libero sui quattro lati e tuttavia assimilabile al tipo di costruzione a cortina, con la parete sud prospettante sulla pubblica via ed accesso diretto dal marciapiede; lungo il lato occidentale è ricavata la rampa per l'accesso carraio al cortiletto retrostante, lungo il lato opposto si colloca un piccolo giardino, a carattere comune e dotato di solo ingresso pedonale.

Il condominio ha la facciata in vista sulla via Roma rivestita con materiali diversi: piastrelle di clinker azzurre, tessere ceramiche bianche, lastrine di marmo, pietre ed intonaco tinteggiato; le facciate verso la corte sono finite ad intonaco tipo Terranova. Le vetrine sulla via e parte dei serramenti sono in ferro verniciato; i serramenti ai piani superiori sono in legno verniciato e dotati di avvolgibili in legno. I parapetti dei balconi sempre in ferro verniciato.

L'edificio è dotato di due vani scala con rispettivo ascensore.

Gli appartamenti al piano secondo sono intonacati al civile, pavimentati con piastrelle ceramiche e in pietra naturale.

I servizi igienici pavimentati con ceramiche e marmi ad opus incertum e con le pareti parzialmente rivestite con piastrelle. L'impianto di riscaldamento, centralizzato, è costituito da termosifoni, in misura sufficiente da garantire un'accettabile riscaldamento del volume principale;



l'acqua calda dell'impianto idrico-sanitario è prodotta da boiler elettrico, in condivisione tra i due appartamenti, con impianto di distribuzione a vista.

L'impianto elettrico, luci, prese e messa a terra, pare atto a garantire l'illuminazione dei locali.

Lo stato di conservazione dell'edificio in generale è buono ed, in particolare, i locali oggetto della presente stima sono in sufficiente stato di manutenzione.

Allo stato attuale i due appartamenti sono collegati attraverso un vano porta esistente tra i due disimpegni adiacenti alle porte di ingresso degli stessi.

Inoltre è stata realizzata un'apertura passavivande nella parete tra la cucina e il soggiorno dell'appartamento sub. 504.

La cantina di pertinenza dell'appartamento sub. 504 risulta, nella parte sottostante il vano scala, parzialmente chiusa con un tramezzo.

Il locale ricovero cicli e motocicli al piano seminterrato, di forma irregolare, è dotato di una sola apertura scorrevole in materiale metallico,

prospiciente il cortile interno. La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento e i muri perimetrali interni sono intonacati al civile. Il locale è dotato di impianto elettrico.

METODO DELLE OPERAZIONI ESTIMATIVE

Relativamente alla metodologia applicabile ai fini della corretta valutazione dell'immobile oggetto di stima, si ritiene preferibile il metodo della comparazione con valori di mercato medi della zona centrale, considerando che l'oggetto di perizia presenta caratteristiche edilizie intrinseche atte a ben supportare sia la destinazione d'uso residenziale che quella ad uso terziario.



Visto lo scopo delle operazioni estimative, il puro valore calcolato dovrà essere opportunamente aggiustato in relazione alla vetustà dell'immobile, e quindi alle opere aggiuntive da eseguirsi per il perfetto adattamento funzionale della struttura alle attività insediabili, nonché in relazione anche all'appetibilità del bene determinata dalle possibilità di trasformazione della destinazione d'uso, dalla tipologia propria delle unità in alienazione, dalla qualità delle finiture e dallo stato di conservazione.

Nell'assunzione dei valori di mercato presi a riferimento per lo sviluppo delle operazioni estimative, non possono infine mancare considerazioni relative al grado di dotazione infrastrutturale dell'ambito urbano ove insiste il fabbricato.

STIMA SINTETICA DEL VALORE DEL FABBRICATO

Esperite le opportune indagini presso gli operatori immobiliari locali e verificati i correnti valori medi di mercato, si rileva che fabbricati simili all'oggetto della presente perizia sono attualmente offerti a prezzi tra €/mq. 2.300,00 e €/mq. 2.800,00, fino a punte di €/mq. 3.000,00 per episodi di particolare pregio. I valori rilevati si riferiscono a fabbricati di nuova costruzione o di età inferiore ai dieci anni, destinati a residenza, sufficientemente dotati dei relativi servizi igienici e di una quota minima di accessori; detto prezzo è comprensivo del valore della nuda proprietà del terreno su cui insiste il manufatto, intendendosi oggetto della stima il valore della piena proprietà.

La superficie catastale da considerare ai fini della valutazione si computa pari a:

- appartamento al piano secondo - sub. 503 di mq. 76, comprensivo di



accessori (cantina);

- appartamento al piano secondo -sub. 504 di mq. 130, comprensivo di

accessori (cantina e balconi);

- locale ricovero cicli e motocicli al piano seminterrato -sub. 505 di mq.

21, che in quanto accessorio è correttamente valutabile al 20% e quindi

per una superficie di mq. 4,20;

tutti al lordo dei muri perimetrali e deducibili dalle schede catastali.

Quindi il valore commerciabile risulterebbe:

- mq. 76,00 x €/mq. 2.800,00 = € 212.800,00;

- mq. 130,00 x €/mq. 2.800,00 = € 364.000,00;

- mq. 4,20 x €/mq. 2.800,00 = € 11.760,00.

A correttivo del prezzo sopra esposto si applichi un coefficiente di

decremento del valore modulato sulla vetustà degli immobili; computando

il deperimento del fabbricato nel corso del primo decennio di vita uguale

all'abbattimento del 2,5%, per gli anni successivi pari al 1% annuo fino al

trentesimo anno e quindi di nuovo sottratto lo 0,5% annuo per il periodo

oltre il trentennio, si ritiene di valutare il deprezzamento pari all'interesse

semplice del 34,5% in negativo.

Quindi complessivamente il più probabile valore di alienazione dell'oggetto

di stima si attesta sul prezzo medio di €/mq. 1.834,00 che producono il

valore complessivo di:

- appartamento - sub. 503 € 139.384,00;

- appartamento - sub. 504 € 238.420,00;

- locale ricovero cicli e motocicli - sub. 505 € 7.702,80.

Pertanto, al termine delle operazioni estimative, si attesta quale congruo

importo da porre a base d'asta per la vendita a corpo dei beni immobiliari
analizzati, il prezzo di:

- appartamento - sub. 503	€ 140.000,00;
- appartamento - sub. 504	€ 240.000,00;
- locale ricovero cicli e motocicli - sub. 505	€ 8.000,00.

Detto prezzo è quantificato al netto delle spese tecniche sostenute, o da sostenere, ai fini del perfezionamento degli atti di trasferimento ed al netto di qualsiasi altro onere fiscale derivante.

Saronno, **16 MAG. 2013**

In fede

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
OPERE PUBBLICHE E PATRIMONIO
(Ing. PAOLO COSENZA)



IL DIRIGENTE DEL SETTORE
OPERE PUBBLICHE E PATRIMONIO
(Arch. MASSIMO STEVENAZZI)

