



RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE

La presente perizia viene redatta dal Funzionario Responsabile del Settore Tecnico Comunale e come tale, essendo lo stesso soggetto incaricato di pubblico servizio, la perizia può non essere resa in forma giurata.

Il sottoscritto si è recato sull'area e ha effettuato le necessarie ispezioni amministrative, catastali ed indagini economiche, per rilevare ed accertare il valore del corrispettivo di stima economica dei beni in argomento, di seguito meglio identificati.

In base alle risultanze di dette indagini, sopralluoghi, ispezioni e verifiche effettuate presso gli uffici competenti ed alle informazioni assunte, il sottoscritto riporta qui di seguito la propria relazione di stima.

Relazione così articolata:

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le aree sono identificate catastalmente al Fg. 2 mappali 788, 789, 1005 e al Fg. 4 mappali 85 e 88 del N.C.T. del Comune di Vignate per una consistenza catastale complessiva di mq. 1.686,00 per come descritta dallo stralcio catastale "Allegato 1" e dalle visure catastali, "Allegato 2"

N.	Fg.	Mapp.	Sup.	Ubicazione
1	2	788	mq. 362	Viabilità da denominare
2	2	789	mq. 485	Viabilità da denominare
3	2	1005	mq. 209	Viabilità da denominare
4	4	85	mq. 350	Viabilità da denominare
5	4	88	mq. 280	Viabilità da denominare

Le sue coerenze con l'intorno confinante sono:

- a nord: Strada Cassanese
- a est: Mappale 1000 del Fg.2
- a sud: Mappali 941 del Fg. 2
- a ovest: Mappale 655 del Fg.4

2. TITOLARITA'

Le aree risultano di proprietà del Comune di Vignate, risultanti dagli atti notarili n.156578 di rep. del 29.1.2001, agli atti comunali.

3. VERIFICA URBANISTICA ED EDILIZIA

Precedentemente le aree oggetto di alienazione avevano una destinazione a sede stradale che non risultavano strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e quindi di possibile sdemanializzazione senza alcun pregiudizio per il pubblico interesse.

Con delibera di Consiglio Comunale n.15 del 1.4.2019, si è approvata una variante urbanistica ai sensi dell'art.95 bis comma 2 ed art.10 comma 1 della Legge Regionale n.12/05 e smi, che ha individuato per le aree oggetto di alienazione, la destinazione urbanistica quale "Città da consolidare prevalentemente artigianale/produttiva" da attuare mediante presentazione di Piano di Lottizzazione, normata dall'art.38 delle Norme di Piano delle Regole del P.G.T., attribuendo indici urbanistici di 0,35 SC/Sf e 0,50 SIp/Sf ritenuti confacenti allo sviluppo dell'area e pendenti da preclusione della funzionalità delle attività economiche oggi presenti.

Si allega stralcio del Piano delle Regole del P.G.T. vigente e Norme Tecniche – "Allegato 3".

4. STATO DEI LUOGHI

La descrizione delle aree è stata elaborata a seguito di un attento sopralluogo durante il quale, ai fini dell'evidenza visiva, è stata eseguita una ripresa fotografica contenuta nell'"Allegato 4".

Presso le aree in perizia, risulta esistente il servizio pubblico di fognatura nei confronti dell'insediamento di cui al foglio 2 mappali 464,892,895,958,959,941,893,960,962,789,788,1005 e di cui al foglio 4 mappale 655, in ordine al quale deve essere mantenuta la funzionalità dell'impianto di pubblica fognatura nera, nonché servitù di passo a favore del gestore a titolo perpetuo, giusto "Allegato 5".

E' attiva sulle aree individuate catastalmente al 2 mappali 788, 789 e 1005 ed al Fg. 4 mappali 85 e 88, la concessione in comodato d'uso avente scadenza il 31.12.2019.

5. PROCEDIMENTO DI STIMA DELL'AREA EDIFICABILE A SCOPI PRIVATI

Il valore di stima delle aree oggetto di alienazione è stato individuato, assumendo come valore di riferimento la perizia estimativa redatta dallo scrivente nel giugno 2015 agli atti ed inerente un'area di proprietà comunale, pari al valore unitario di €/mq 260,00 in ragione della superficie copribile, al quale è stata applicata la riduzione del 20% circa, in ragione:

- a) a titolo intrinseco: della conformazione delle aree oggetto di trasformazione, delle distanze da mantenere nell'edificazione, delle servitù per servizi pubblici a rete da mantenere, di cui al punto 4)
- b) a titolo estrinseco: del valore unitario di €/mq. 202,60 rideterminato con delibera di G.C. n.14 del 23.2.2017, sul prezzo unitario originario pari a € 260,00, quale connesso alla superficie coperta realizzabile, come previsto dal Regolamento approvato con delibera di C.C. n.8/2017.

6. CONCLUSIONI

Per effetto delle valutazioni sopra esposte, relativamente alle aree oggetto di perizia, lo scrivente ritiene quanto segue:

- Il valore di stima delle aree oggetto di alienazione è stato individuato, assumendo come valore di riferimento la perizia estimativa redatta dallo scrivente nel giugno 2015 agli atti ed inerente un'area di proprietà comunale, pari al valore unitario di €/mq 260,00 in ragione della superficie copribile, al quale è stata applicata la riduzione del 20%, per le ragioni di cui al punto 5)

Pertanto il valore attribuibile all'area edificabile, si ritiene possa essere il seguente:

- €/mq. 260,00 x – 20%= € 208,00
- SC copribile = mq. 590,10 (mq. 1686 * 0,35)
- €/mq. 208,00 su SC copribile

€ 208,00 x mq. 590,10 = **€ 122.740,80 che si arrotonda a € 123.000,00**

Il valore complessivo dell'area oggetto di alienazione per una superficie catastale di mq. 1.686,00 è determinato in € 123.000,00.

La quantificazione di stima si intende a corpo, non a misura e risulta relativa alle particelle catastali di cui al punto 1) della presente perizia, la cui superficie non risulta verificata per mezzo di rilievo celeremetrico, ma unicamente rilevata dalle visure catastali di cui all'“Allegato 2”.

Sono quantificati nello stesso valore tutti gli impianti eventualmente esistenti e qui non rilevati ad eccezione dell'impianto di pubblica fognatura nera che resta in capo al gestore individuato nella Società CAP HOLDING Spa e formano oggetto di servitù di passo perpetuo nei confronti dell'assegnatario.

Vignate, 8.10.2019

IL TECNICO COMUNALE
F.TO Geom. Massimo Balconi