

**RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE UNA PORZIONE DI  
FABBRICATO COMUNALE INDIVIDUATO EX CENTRO DIURNO ANZIANI  
"VITTORIO VITALI" SITO IN VIA MARCONI 19**

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

Il sottoscritto, mediante atto di indirizzo della G.C. n. 41 del 13.5.2021 risulta individuato quale tecnico estensore della presente perizia ai fini della valorizzazione.

A seguito di tale incarico, il sottoscritto si è recato in via Marconi, sito oggetto della stima peritale, ha effettuato le necessarie ispezioni amministrative, catastali ed indagini economiche, per rilevare ed accertare il valore del corrispettivo di stima economica del bene in argomento, di seguito meglio identificato.

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. Dati Catastali;
2. Descrizione, qualità e stato dei beni immobili oggetto di stima;
3. Caratteristiche Intrinseche ed Estrinseche del Bene;
4. Destinazione Urbanistica;
5. Accesso;
6. Consistenza e titolarità;
7. Criteri di valutazione peritale;
8. Valutazione del bene;

9. Valutazione del bene
10. Elenco allegati.

## **1. DATI CATASTALI**

L'immobile oggetto di stima è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Vignate Fg. 6 mappale 103 sub.701 ed al Catasto Terreni Fg. 6 mapp.110 (giardino), come risultante dalla scheda catastale.

## **2. DESCRIZIONE, QUALITÀ E STATO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA DI TRASFORMAZIONE**

Il fabbricato si trova in Vignate via Marconi 19, in zona centrale rispetto al nucleo antico del Comune ed ubicato a nord della linea ferroviaria Milano-Venezia ed inserita in un contesto urbano avente caratteristiche residenziali.

La suddetta via è pubblica e detiene tutte le caratteristiche della strada di una zona residenziale di ordinarie dimensioni. Dalla via Marconi si accede in Via Circonvallazione, quindi in Via Molina e si ha di conseguenza un rapido collegamento con la Strada Provinciale n. 161 – variante di Vignate quindi con la S.p. Rivoltana n.14, con la Cassanese Moderna e la A35-VAR ed in generale con l'hinterland milanese.

Le particelle catastali distinte al C.U. Fg. 6 mappale 103 consistono in due unità immobiliari a piano rialzato, con univoco accesso dalla viabilità pedonale pubblica di Via Marconi.

## **3. CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEL BENE**

3.1 – Le caratteristiche INTRINSECHE dell'immobile, sono costituite da:

- epoca di costruzione: anno 1991
- stato di conservazione e di manutenzione: alla luce dell'avvenuta edificazione del fabbricato da un trentennio, nonché della discreta manutenzione ordinaria

eseguita, si può considerare come il bene versò in buono stato di conservazione. Conseguentemente alla eventuale decisione del Consiglio Comunale di valorizzare il bene ed in via preordinata alla pubblicazione dell'avviso d'asta, sarà redatto Attestato di Prestazione Energetica (APE). Oggi si può solo presupporre che tale unità immobiliare possa rientrare nella classe energetica "E"

- insieme estetico-architettonico: la porzione di edificio oggetto della presente perizia risulta edificato nel periodo indicato con analoghe caratteristiche architettoniche del fabbricato sovrastante ed attiguo a est, la complessità dei fabbricati forma un unico corpo a corte, connotato dalla presenza di un portico a piano terra distributivo e di accesso alle unità commerciali e alle unità di attrezzature collettive presenti, l'insieme della copertura forma un solo corpo, gli elementi compositivi del fabbricato hanno dato origine a un fabbricato di buon livello estetico;
- criteri distributivi interni: le distribuzioni interne, sono caratterizzate dall'uso pubblico che oggi ne contraddistingue la struttura, al fine della riconversione ad usi civili, si ipotizza come possa occorrere provvedere alla demolizione delle preesistenze, mantenendo in essere unicamente gli elementi strutturali ed i tamponamenti esterni opachi e trasparenti quando funzionale;
- impiantistica: sono presenti tutti gli impianti risalenti alla data di costruzione del fabbricato. Si segnala che l'impianto del gas è presente per servire il gruppo termico;
- tipologie delle finiture: la tipologia delle finiture è di livello standard ed adeguato ad un fabbricato civile di medio pregio;
- stato di libertà da persone, cose e contratti di affitto: attualmente l'immobile oggetto di stima è libero e pertanto la struttura è da considerare libera;

- con atto Notaio Dr.Massimo Petrillo Giannini in data 17.6.1992 rep. n.8064 registrato a Milano – Atti Privati il 30.6.1992 n.ro 17398 S.2A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari – Milano II° - l'8.7.1992 al n.ro 55797 e n.39097, il confinante ha autorizzato il Comune di Vignate a costruire in deroga alla distanza di cui all'art.15 delle N.T.A. allora vigenti.
- con l'atto sopracitato si sono costituite le seguenti servitù:
  - a) servitù di luci e vedute nei confronti della proprietà confinante catastalmente individuata al Fg.6 mappale 110;
  - b) servitù di passo sull'area lasciata libera a favore della proprietà confinante catastalmente individuata al Fg.6 mappale 110, per una fascia di cm.70 per mt. 20 di lunghezza;

3.2 – Le caratteristiche ESTRINSECHE dell'immobile, sono costituite da:

- popolazione residente nel Comune di Vignate al 31.12.2020: n.9.333
- allacciamento ai pubblici servizi: il bene risulta allacciato a tutti i pubblici servizi, unitamente alla restante parte di fabbricato, di cui ne costituisce a tutti gli effetti condominio.

#### **4. DESTINAZIONE URBANISTICA**

A) Secondo il Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, gli immobili sono individuati "Servizi di carattere generale", normato dall'art.ps9 delle Norme Tecniche del Piano dei Servizi.

B) Secondo il progetto di adeguamento indicato dalla G.C. con atto n.41 del 13.5.2021 del Piano delle Alienazioni, l'unità immobiliare potrebbe assumere la destinazione "Città Storica" del Piano delle Regole normata dall'art.pr24 delle Norme Tecniche, in conseguenza dell'eventuale assunzione dell'atto deliberativo del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.95 bis della L.R. n.12/05 e smi.

## **5. ACCESSO**

All'unità immobiliare oggetto di stima si accede direttamente da Via Marconi tramite cancello pedonale.

## **6. CONSISTENZA E TITOLARITÀ**

La consistenza del fabbricato oggetto di stima, è pari a lordi:

- mq.280,00 reali inerenti l'unità immobiliare (mq. 297,00 catastali)
- mq.160,00 inerenti l'area a giardino esterna (mq. 290 catastali)

Tale consistenza si evince anche dagli elaborati catastali uniti alla presente.

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia rilasciata in data 11.11.1991 e successiva variante in data 24.9.1994.

## **7. CRITERI DI VALUTAZIONE PERITALE**

Il criterio di valutazione su cui è basato il giudizio di stima che il sottoscritto sta per esprimere, è fondato principalmente sulla conoscenza delle situazioni che animano il mercato immobiliare e subordinatamente, sulla base degli elementi economici correntemente noti pubblicati su riviste specializzate, nonché in base ad informazioni assunte da operatori locali del settore. I parametri tecnico-economici quali l'unità di misura ed i valori unitari, che vengono assunti nella stima, sono la diretta conseguenza delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche che contraddistinguono i beni immobili innanzi descritti, in relazione alla vetustà del fabbricato e classe energetica ed alla loro destinazione urbanistica potenziale, alla loro posizione rispetto al Centro Storico, alle strade di accesso e al collegamento con i pubblici servizi. Ovviamente dalla presente stesura emerge un dato dalla funzione privata residenziale, che potrà essere determinata secondo il progetto di adeguamento del Piano delle Alienazioni,

facendo assumere così all'unità immobiliare la destinazione "Città Storica" del Piano delle Regole normata dall'art.pr24 delle Norme Tecniche in conseguenza dell'eventuale assunzione dell'atto deliberativo del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.95 bis della L.R. n.12/05 e smi, tenendo in considerazione alcuni fattori significativi che seguono:

- 1) L'unità immobiliare non è dotata di autorimessa, tuttavia presso il Parco Boccadoro che dista circa 80 metri, sono disponibili dei parcheggi pubblici;
- 2) L'unità immobiliare si presta per la valorizzazione privata ad essere suddivisa in più unità, che attualmente hanno unico e promiscuo accesso, quindi dipenderà dalla volontà del condominio di cui fa parte, definire la concessione di accesso dall'ingresso del condominio per rendere indipendenti più unità immobiliari;
- 3) Per poter sviluppare un progetto edilizio di sfruttamento residenziale del bene necessitano interventi anche in facciata, che è un bene condominiale e pertanto assoggettato alle regole e di nulla-osta condominiali, oggi non formati;
- 4) Si intravede un limitato interesse per le unità immobiliari diverse dalla residenza nel contesto del centro storico e civico del territorio;
- 5) La scarsa riconducibilità di immobili a piano rialzato visibili da porticato per la definizione di nuova destinazione a residenza.

## **8. VALUTAZIONE DEL BENE.**

Il valore di mercato in base alla tipologia edilizia e all'epoca costruttiva, ovvero in considerazione degli elementi di cui ai punti da 1) a 5) dell'appena precedente articolo 7 si potrebbe determinare come segue:

A) Superficie lorda pavimento	mq. 280,00
A1) Superficie giardino	mq. 160,00

A2) Superficie lorda vendibile:

$$\text{mq. } 280,00 + (\text{mq. } 160,00 \times 0,25) = \text{mq. } 320,00$$

B) Valore di mercato base €/mq. 1.300,00

C) Abbattimento per caratteristiche che ne comprimono il valore di cui ai punti

da 1) a 5) dell'art.7 30%

D) Valore abbattuto

$$\text{€/mq. } 1.300,00 - 30\% \quad \text{€/mq. } 910,00$$

E) Valore Finale

$$\text{€/mq. } 910,00 \times \text{mq. } 320,00 \quad \text{€ } 291.200,00$$

**IL VALORE FINALE DI STIMA PARI A € 291.200,00 E' DA INTENDERSI A CORPO E NON A MISURA, NELLE CONDIZIONI DELL'UNITA' IMMOBILIARE, ALLA DATA DELLA PRESENTE.**

#### **ELENCO ALLEGATI**

- 1) Stralcio Piano dei Servizi P.G.T. vigente
- 2) Stralcio Piano delle Regole P.G.T. vigente
- 3) Planimetria catastale
- 4) Visure catastali
- 5) Documentazione fotografica

Vignate, 20.5.2021

IL PERITO  
(F.TO Geom. Massimo BALCONI)