

PERIZIA DI STIMA

PER LA VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLE UNITA' IMMOBILIARI
SITE IN COMUNE DI CORNO GIOVINE (LO) , VIA DELLA COSTA snc .



E

COMUNE DI CORNO GIOVINE
Comune di Corno Giovine

Protocollo N.0001601/2024 del 09/05/2024

Ing. Ambra Rossi

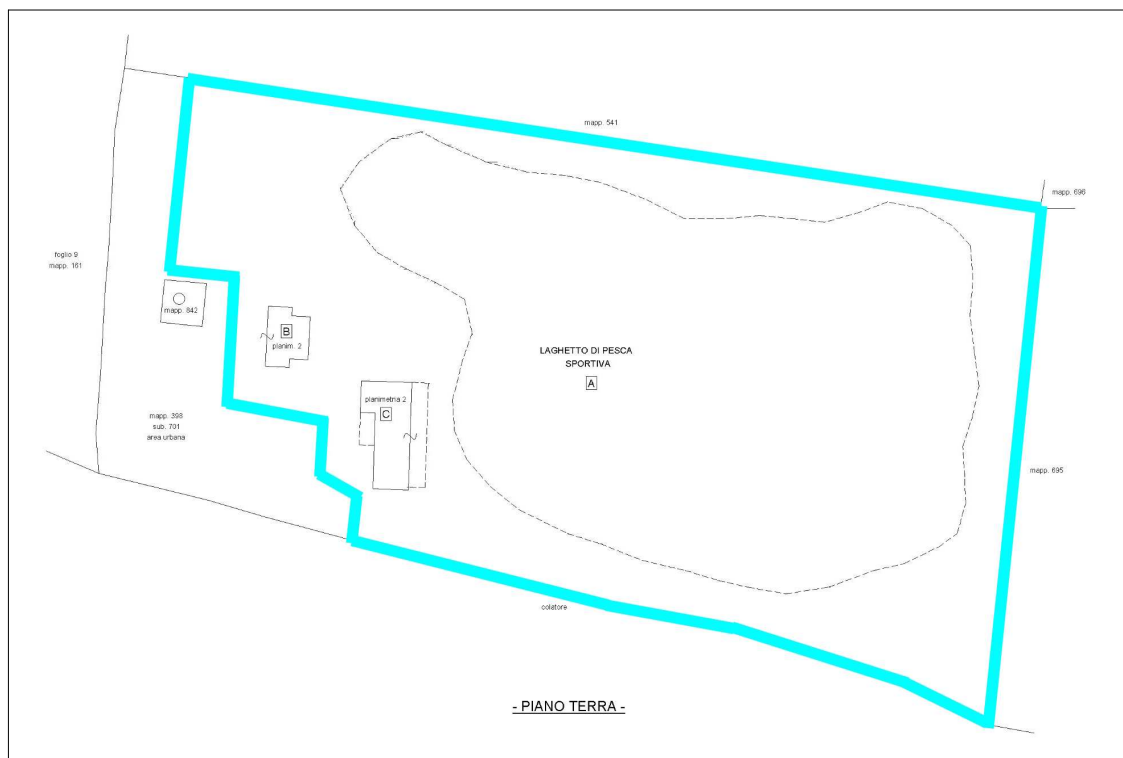
La sottoscritta Ing. Rossi Ambra , nata a Lodi il 14/02/1990 (C.F.: RSS MBR 90B54 E6480 – P.IVA 11598920962) , con Studio Professionale in Casalpusterlengo (LO) , Via G. Canale n. 55 , iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n. 723 , facendo seguito alla Determinazione dell'Area Tecnica / Servizio Tecnico del Comune di Corno Giovine n. 255 del 13/12/2023 , avente ad oggetto “ AFFIDAMENTO INCARICO PER REDAZIONE PERIZIE ESTIMATIVE ” , ha provveduto a redigere la presente Perizia di Stima , volta ad accertare il valore di mercato degli immobili ubicati nel Comune di Corno Giovine (LO) , Via della Costa snc .



1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Le Unità Immobiliari oggetto di stima (vedasi Allegato n. 1 e n. 2) , sono adibite in parte ad attrezzature sportive (laghetto di pesca sportiva ed aree pertinenziali) ed in parte a locali accessori in modeste condizioni manutentive e conservative .

Le unità oggetto di valutazione economica , sono catastalmente identificate al N.C.E.U. di detto Comune, come di seguito specificato :



Locali pluriuso, locale cottura, porticati, spogliatoi, servizi igienici e laghetto

- Fig. 5, Mapp. 398, Sub. 702 categoria D/6 - fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fini di lucro) ;
 - Sedime complessivo dell'area , avente consistenza planimetrica pari a circa mq. 8100 , di cui :
 - Laghetto ed aree pertinenziali libere (identificato nella scheda catastale alla lettera " A ") , avente consistenza planimetrica pari a circa mq. 4300 ;
 - spogliatoi e servizi igienici (identificato nella scheda catastale alla lettera " B ") , avente consistenza planimetrica pari a circa mq. 50 ;
 - fabbricato pluriuso e porticati (identificato nella scheda catastale alla lettera " C ") avente consistenza planimetrica pari a circa mq. 144 .

La proprietà , come individuata a livello catastale , per le u.i. di cui al Foglio 5 , Mappale 398 , Subalterno 702 risulta essere la seguente :

- COMUNE DI CORNO GIOVINE (C.F. 82501960155) .

Area urbana NON OGGETTO DI VALUTAZIONE ECONOMICA

- Fig. 5, Mapp. 398, Sub. 701 categoria F/1, consistenza mq. 1140 (gravata da servitù passiva di passaggio a favore del Mappale 842 di proprietà della società CELLNEX ITALIA SPA) .

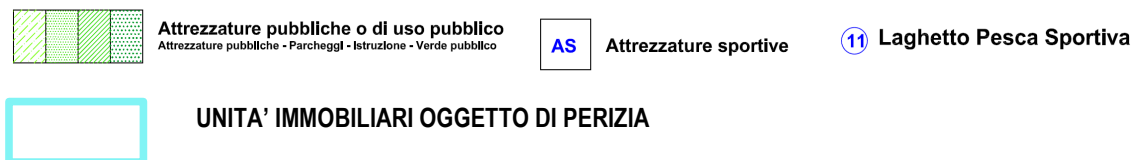
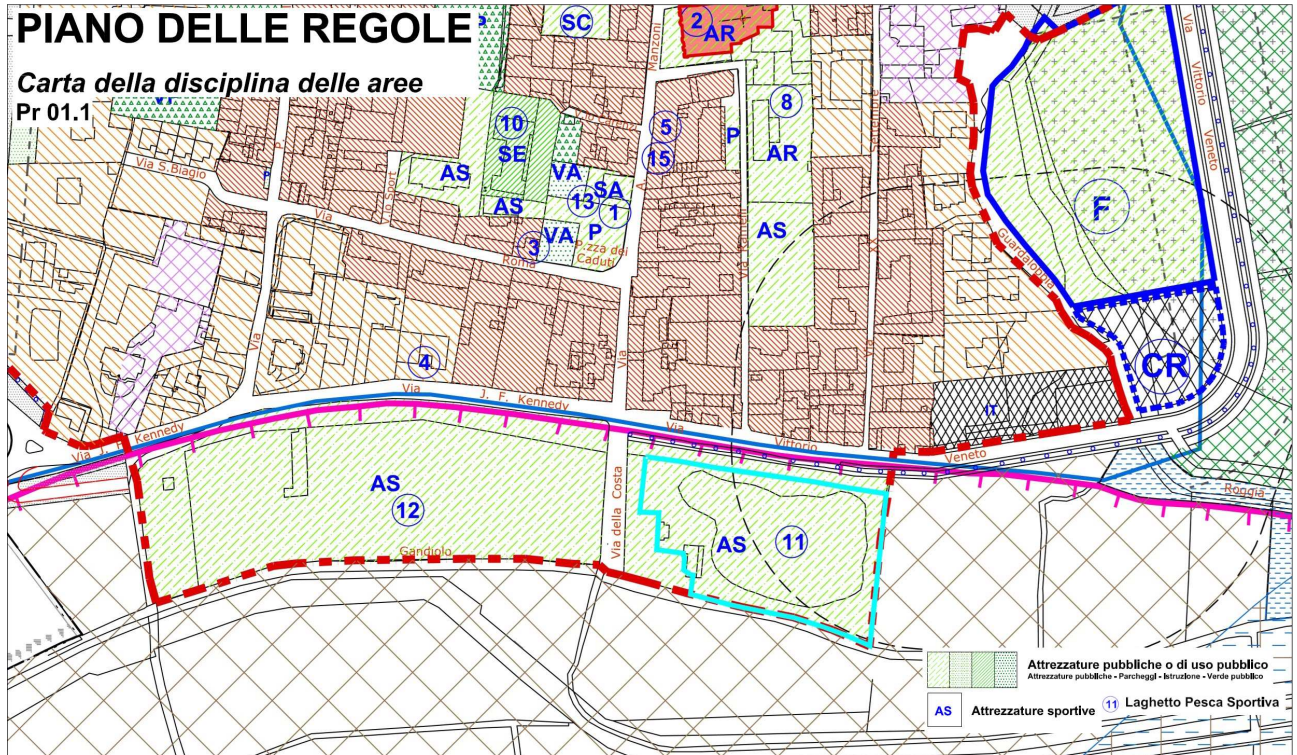
Corre l'obbligo evidenziare che all'interno della perimetrazione dell'area , risulta essere presente una particella (Foglio 5 , Mappale 842) , utilizzata per l'installazione di impianti per la telefonia , di proprietà della società CELLNEX ITALIA SPA) .

Come riportato in precedenza , l'area urbana di cui al Fig. 5, Mapp. 398, Sub. 701, risulta gravata da servitù passiva di passaggio finalizzato a consentire l'accesso ai suindicati impianti .

Per le motivazioni suesposte e per le specifiche destinazioni d'uso (sedime stradale e zona adibita a parcheggi) ,
l'Amministrazione Comunale , intende mantenere la proprietà della suindicata unità immobiliare .

2 – IDENTIFICAZIONE URBANISTICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI TRATTAZIONE :

Le unità immobiliari, oggetto di trattazione, risultano identificate nel P.G.T. vigente del medesimo comune, come di seguito riportato :





DOCUMENTO DI PIANO

Vincoli e tutele

Dp 10

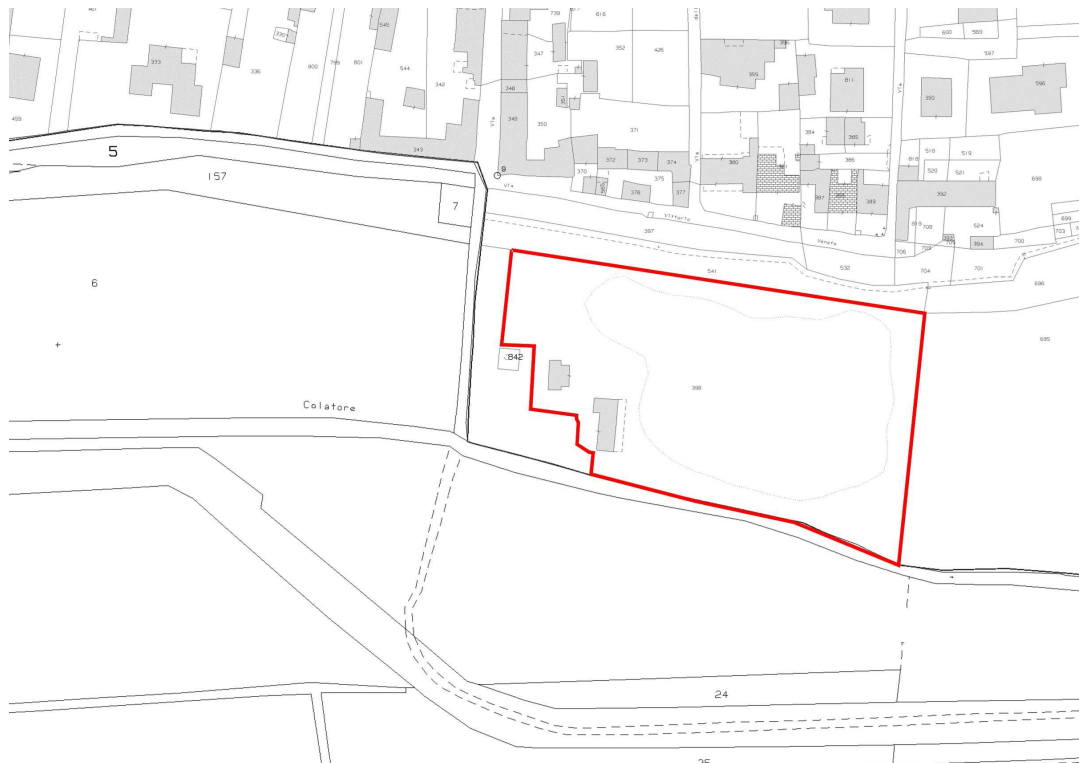


 Margini di interazione con i valori del territorio rurale - LIV. PRESC. 3 - ART. 27.11

 Aree di protezione dei valori ambientali - Terzo livello della rete dei valori ambientali

 UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI PERIZIA

3 – CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI TRATTAZIONE :



Ing. Ambra Rossi

Il compendio oggetto di valutazione risulta confinante come di seguito dettagliato :

- a Nord , con beni stessa proprietà Fg. 5, Mapp. 541 ;
- a Est , con beni altra proprietà Fg. 5, Mapp. 695 ;
- a Sud , con colatore ;
- a Ovest , con beni stessa proprietà Fg. 5, Mapp. 398 Sub. 701 .

4 – SITUAZIONE URBANISTICA

Le Unità Immobiliari sopra citate ed oggetto di valutazione , sono state edificate in base ai titoli abilitativi di cui alla P.E. n. 31/1988 ed alla P.E. n. 4/1990 .

Il fabbricato adibito a locale pluriuso e porticati (identificato nella scheda catastale alla lettera “ C ”) , è stato oggetto di intervento edilizio finalizzato alla rimozione, bonifica e smaltimento di amianto, iniziato in data 12/07/2022 ed ultimato in data 18/08/2022 .

5 – DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Le unità immobiliari oggetto di perizia valutativa , sono collocate nelle immediate vicinanze del centro cittadino ed il contesto circostante , risulta caratterizzato dalla presenza di immobili prevalentemente di tipo residenziale .

Il comparto ove risultano collocate le unità immobiliari , risulta essere in mediocri condizioni conservative e manutentive . L'accesso alle aree ed ai locali oggetto di trattazione , avviene dalla Via della Costa , mediante collegamento con l'area cortilizia comune.

Le Unità Immobiliari in esame , risultano caratterizzate a livello puramente esemplificativo e non esaustivo , dalle seguenti caratteristiche territoriali e/o costruttive :

➤ AREA URBANA (CORPO “ A ”)

- sedime di area verde , di pertinenza del laghetto e circostante al medesimo ;
- superficie del laghetto , con presenza di impianti per l'approvvigionamento idrico del medesimo .

➤ LOCALI SPOGLIATOI / SERVIZI IGIENICI (CORPO “ B ”)

- fondazioni continue in C.A. ;
- murature portanti perimetrali in laterizio ;
- presenza di impianto idrico-sanitario, in sufficienti condizioni manutentive (da verificare la conformità alle vigenti normative) ;
- presenza di impianto elettrico, in sufficienti condizioni manutentive (da verificare la conformità alle vigenti normative) ;
- impianto di riscaldamento, costituito da termosifoni in ghisa, presumibilmente non conforme alla normativa vigente ;
- pavimentazioni e rivestimenti, in sufficienti condizioni manutentive ;
- presenza di sanitari, in scarse condizioni manutentive ;
- serramenti perimetrali in alluminio, necessitanti di manutenzione ;

Telefono: 339 100 72 26

Indirizzo: Via G. Canale, 55 - 26841 Casalpusterlengo (LO)

Email: ambra.rossi14@gmail.com - ambra.rossi@ingpec.eu

Ing. Ambra Rossi

- serramenti interni in alluminio, necessitanti di manutenzione ;
- solaio orizzontale intermedio, in latero-cemento ;
- solaio inclinato (3 falde) in latero-cemento con gronda gettata in opera ;
- pareti interne in laterizio, intoncate al civile , tinteggiate ma necessitanti di manutenzione ;
- manto di copertura in coppi ;
- lattoneria in lamiera preverniciata ;
- marciapiede perimetrale in cls , sopraelevato rispetto alla quota di calpestio dell'area circostante .

➤ LOCALI PLURIUSO, LOCALE COTTURA E PORTICATI (CORPO " C ")

- struttura portante e tamponamenti perimetrali in legno, poggianti presumibilmente su basamento in CLS ;
- copertura in pannelli coibentati , tipo " isocoppo " ;
- lattoneria in lamiera preverniciata ;
- presenza di impianto idrico, presumibilmente non conforme alla normativa vigente ;
- presenza di impianto elettrico, presumibilmente non conforme alla normativa vigente ;
- impianto di riscaldamento (costituito da stufe) , presumibilmente non conforme alla normativa vigente ;
- serramenti perimetrali in legno con tamponamento vetro singolo ;
- pavimentazione interna in ceramica o similare ;
- porticati con struttura in legno ;
- pavimentazione sottostante ai porticati , in masselli autobloccanti .

6 – DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI :

Locali pluriuso, locale cottura, porticati, laghetto ed area pertinenziale

- Fg. 5, Mapp. 398, Sub. 702 categoria D/6 (fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fini di lucro) ;

suolo consistenza mq 8100,00, di cui :

- laghetto (identificato nella scheda catastale alla lettera " A ") , consistenza planimetrica pari a circa mq. 4300,00 ;
(vedasi Allegato n. 4 – Scheda catastale Fg. 5 , Mapp. 398, Sub. 702) .
- area pertinenziale (identificato nella scheda catastale alla lettera " A ") , consistenza planimetrica pari a circa mq. 3606,00 ;
(vedasi Allegato n. 4 – Scheda catastale Fg. 5 , Mapp. 398, Sub. 702) .
- servizi igienici (fabbricato identificato nella scheda catastale alla lettera " B ") , consistenza planimetrica pari a circa mq. 50,00 ;
(vedasi Allegato n. 5 – Scheda catastale Fg. 5 , Mapp. 398, Sub. 702) .
- fabbricato pluriuso - locale somministrazione (fabbricato identificato nella scheda catastale alla lettera " C ")
consistenza planimetrica pari a circa mq. 144,00 ;
- (vedasi Allegato n. 5 – Scheda catastale Fg. 5 , Mapp. 398, Sub. 702) .

Telefono: 339 100 72 26

Indirizzo: Via G. Canale, 55 - 26841 Casalpusterlengo (LO)
Email: ambra.rossi14@gmail.com - ambra.rossi@ingpec.eu

7 – CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Nel determinare il più probabile valore di mercato delle Unità Immobiliari oggetto di trattazione, è stato assunto come parametro tecnico di riferimento il **metro quadrato**.

I valori economici comparativi di riferimento, sono stati desunti dalla “ Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari – Anno 2023 Semestre 2 ”, per immobili aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di stima.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: LODI

Comune: CORNO GIOVINE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	260	300	L	1,6	1,8	L
Negozi	NORMALE	570	780	L	3,4	4,6	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

8 – VALUTAZIONE ECONOMICA

Dato atto che i valori assunti come riferimento, per uno stato conservativo “ NORMALE ”, oscillano tra 260,00 €/mq. e 300 €/mq. e riscontrato che lo stato conservativo dei locali, risulta essere perlomeno “ carente ”, in ragione degli ingenti interventi che sarebbe necessario eseguire ed al limite della fatiscenza, si ritiene di poter attribuire ai locali ad uso abitativo in esame, un corrispettivo economico di riferimento, pari ad €/mq. 200,00.

Per i sedimi di area (cortilizia e del laghetto), si ritiene di poter attribuire un corrispettivo economico di riferimento, pari ad €/mq. 5,00

Ing. Ambra Rossi

Pertanto :

➤ **Locali ad uso somministrazione, accessori e laghetto**

area a verde e camminamenti :

mq. 3606,00 x €/mq. 5,00 = € 18.030,00

laghetto :

mq. 4300,00 x €/mq. 5,00 = € 21.500,00

servizi igienici (fabbricato identificato nella scheda catastale alla lettera " B ")

mq. 50,00 x €/mq. 200,00 = € 10.000,00

fabbricato pluriuso - locale somministrazione (fabbricato identificato nella scheda catastale alla lettera " C ")

mq. 144,00 x €/mq. 200,00 = € 28.800,00

sommano € 78.330,00 , arrotondati ad **€ 78.000,00** ;

9 – CONCLUSIONE

Il più probabile valore di mercato complessivo delle Unità Immobiliari oggetto di stima , in base ai parametri adottati, allo stato dei luoghi, alla situazione urbanistica, al contesto immobiliare, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle stesse , risulta essere determinata , come di seguito specificato :

- **U.I. di cui al Fg. 5 , Mapp. 398 , sub. 702 , definiti come locali ad uso somministrazione, accessori , laghetto ed area pertinenziale**
78.000,00 (diconsi Euro Settantottomila/00) .

Tanto doveva la sottoscritta , ad evasione dell'incarico affidatogli.

Casalpusterlengo , lì 06/05/2024

IL TECNICO INCARICATO



Ing. Ambra Rossi

Elenco allegati :

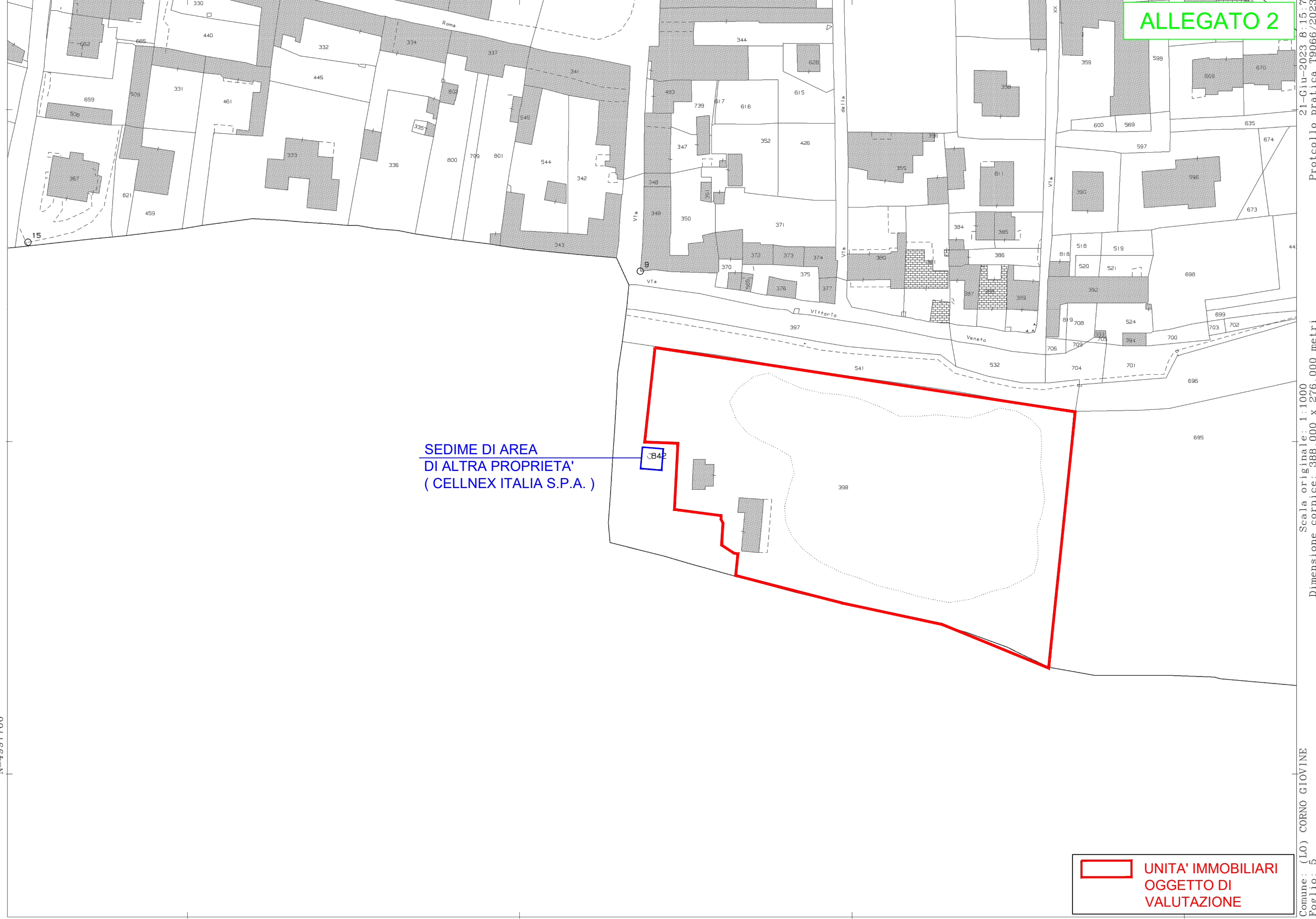
- Allegato 1 : estratto di mappa (scala 1:1000) , con individuazione della localizzazione delle Unità Immobiliari oggetto di stima ;
- Allegato 2 : immagine satellitare (scala 1:1000) , con individuazione della localizzazione delle Unità Immobiliari oggetto di stima ;
- Allegato 3 : Elaborato planimetrico Fg. 5 , Mapp. 398 ;
- Allegato 4 : Planimetria Catastale Unità Immobiliare Fg. 5 , Mapp. 398, Sub. 702 (laghetto di pesca sportiva “ A ”);
- Allegato 5 : Planimetria Catastale Unità Immobiliare Fg. 5 , Mapp. 398, Sub. 702 (fabbricato “ B ” e fabbricato “ C ”) .



SEDIME DI AREA
DI ALTRA PROPRIETA'
(CELLNEX ITALIA S.P.A.)

UNITA' IMMOBILIARI
OGGETTO DI
VALUTAZIONE

ALLEGATO 2



SEDIME DI AREA
DI ALTRA PROPRIETA'
(CELLNEX ITALIA S.P.A.)

**UNITA' IMMOBILIARI
OGGETTO DI
VALUTAZIONE**

N=4997700

E=1559600

1 Particella: 842

21-Giu-2023 8:15:7
 Protocollo pratica T9066/2023
 Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri
 Comune: (LO) CORNO GIOVINE
 Foglio: 5

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Bosoni Andrea	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Lodi	N. 565
Comune di Corno Giovine	Sezione:	Foglio: 5	Particella: 398	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. 33528	del 25/05/2023 Scala 1 : 500

ALLEGATO 3

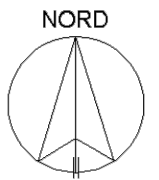


SEDIME DI AREA
DI ALTRA PROPRIETA'
(CELLNEX ITALIA S.P.A.)

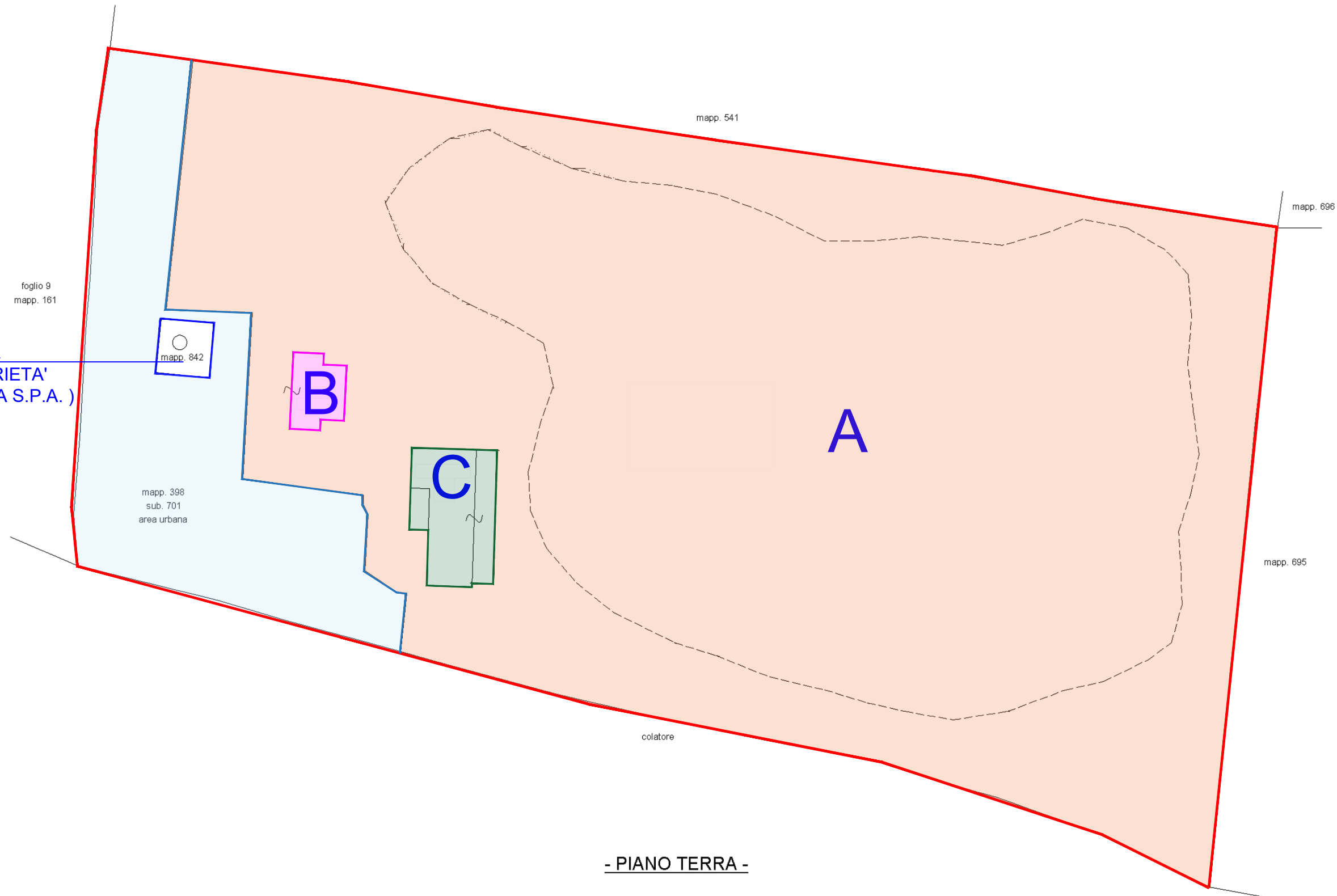
- PIANO TERRA -

- MAPP. 398 SUB. 701 = AREA URBANA AVENTE SUPERFICIE CATASTALE PARI A CIRCA mq 1140,00 E GRAVATA DA SERVITU' PASSIVA DI PASSAGGIO A FAVORE DEL MAPP. 842
- MAPP. 398 SUB. 702 = AREA LAGHETTO E STRUTTURE AVENTE SUPERFICIE CATASTALE PARI A CIRCA mq 8100,00

UNITA' IMMOBILIARI
OGGETTO DI
VALUTAZIONE



ALLEGATO 4



- PIANO TERRA -

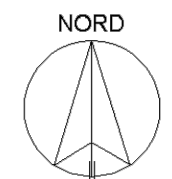
A → LAGHETTO DI PESCA SPORTIVA ED AREA PERTINENZIALE

B → SPOGLIATOI E SERVIZI IGIENICI

C → LOCALI PLURIUSO, LOCALE COTTURA E PORTICATI

UNITA' IMMOBILIARI
OGGETTO DI
VALUTAZIONE

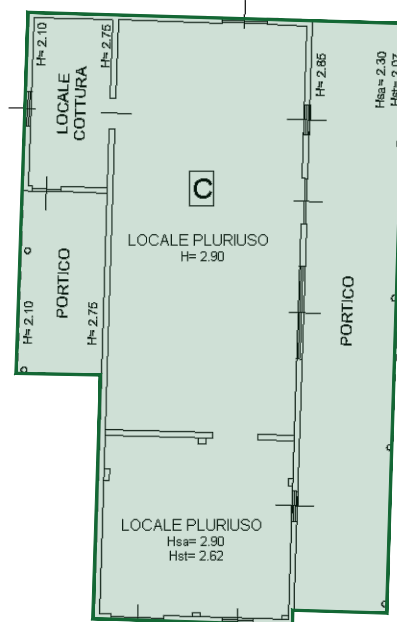
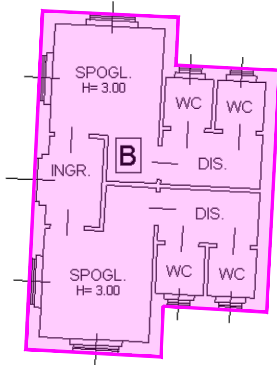
- PLANIMETRIA 1 DI 2 -



ALLEGATO 5

A

planimetria 1



mapp. 398
 sub. 701
 area urbana

- PIANO TERRA -

B → SPOGLIATOI E SERVIZI IGIENICI
 S.L.P. mq 50,00

C → LOCALI PLURIUSO, LOCALE COTTURA
E PORTICATI S.L.P. mq 144,00

- PLANIMETRIA 2 DI 2 -

