



CITTA' DI SAMARATE
Provincia di Varese

PERIZIA DI STIMA

relativa all'area edificabile sita in

Comune di SAMARATE (VA), via XX Marzo angolo via Pascoli
mappali 8200-5867 foglio 1

Proprietà:

Comune di Samarate
via Vittorio Veneto 40
C.F. e Partita IVA 00504690124

Il sottoscritto Geom. Fabrizio Di Giovanni, in qualità di responsabile ufficio LL.PP. del Comune di Samarate, è stato incaricato dall'Amministrazione Comunale di redigere la presente perizia giurata riguardante l'area edificabile ubicata in Samarate, via XXII Marzo angolo via G. Pascoli, identificato al catasto terreni al foglio 1 mappale 8200-5876 e più avanti meglio descritti, effettuati i debiti accertamenti e considerazioni, si è posto in grado di poter stendere la seguente

PERIZIA DI STIMA

dopo aver effettuato indagini di carattere generale, il reperimento di documentazione catastale e la rilevazione della destinazione urbanistica vigente, dopo aver effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima, posto in Comune di Samarate, via XXII Marzo angolo via G. Pascoli. Con successivo lavoro di tavolo, sulla base degli accertamenti effettuati, il sottoscritto provvedeva alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico.

1) OGGETTO DELLA STIMA ED IDENTIFICATIVI CATASTALI

Area edificabile sita in Comune di Samarate, via XXII Marzo angolo via G. Pascoli, censita al Catasto Terreni ai mappali:

5867 - foglio 1 - *Seminativo Arboreo* - Classe 2 - superficie catastale 570 mq

8200 - foglio 1 - *Fu D Accert* - Superficie catastale 150 mq

2) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE

L'azzoneamento da PRG attuale dell'area é "B1 residenziale di completamento" (Art.13 NTA), edificabile con un indice di 0,25 mq/mq.

Per una prima stima sintetica del valore dell'area procedo con la sovrapposizione alla mappa catastale ed alla mappa aerofotogrammetrico:

1- del perimetro identificato edificabile dal vigente PRG;

2- degli allineamenti dei calibri stradali.

al fine di individuare interferenze della porzione di area edificabile con il sedime stradale di PRG ed eventuali altri vincoli. Il risultato di tale sovrapposizione lascia "indenne" l'area identificata quale edificabile, che dalla misurazione della restituzione grafica ha una estensione di 670 mq (mappali 8200-5867).

La rimanente superficie dei mappali 8200-5867 non azionata quale "B1" è destinata a spazi per la viabilità (Art.33 NTA).

3) STATO ATTUALE DELL'AREA

L'area è attualmente delimitata lungo il lato nord dalla via XXII Marzo ed a est dalla via Pascoli, mentre lungo il lato ovest da recinzione esistente e lungo il lato sud da fabbricato a confine adibito ad uso produttivo.

L'area si presenta attualmente occupata per la maggior parte della superficie da vegetazione spontanea incolta e da alberature di alto fusto costituite da conifere (abete).

L'area presenta forma regolare, fatta eccezione all'angolo posto a sud est, dove è ubicata una cabina di trasformazione in media tensione della linea elettrica individuata al mappale 10107.

In aderenza al muro di delimitazione posto ad ovest è presente una linea telefonica, costituita da n°2 pali in legno e relativo cavidotto di telefonia pubblica.

4) SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Lo scrivente ritiene di procedere col metodo di stima sintetico-comparativo, prendendo in esame i valori di mercato relativi ad appezzamenti di terreno aventi caratteristiche simili o analoghe a quelli oggetto della presente stima.

I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

4) VALUTAZIONE

Per quanto concerne la valutazione della suddetta area edificabile, tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'area ai fini della alienazione della stessa, lo scrivente ritiene di procedere col metodo di stima sintetico-comparativo, prendendo in esame i valori di mercato relativi ad appezzamenti di terreno aventi caratteristiche simili o analoghe a quelli oggetto della presente stima, avuto a riguardo:

- dell'ubicazione dell'area;
- delle infrastrutture e della viabilità di contesto;
- della tipologia di costruzioni ed insediamenti presenti in zona;
- dell'attuale destinazione urbanistica;
- della situazione del mercato immobiliare;
- di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Lo scrivente ritiene generabile un valore economico solo dall'area edificabile, escludendo la restante area dei mappali oggetto di stima destinata ad aree per la viabilità pubblica.

Sulla base di quanto sopra, a seguito di sopralluoghi e dei rilievi eseguiti direttamente in loco nonché delle considerazioni eseguite a tavolino, il sottoscritto è pervenuto al convincimento che il valore attribuibile possa essere definito come segue:

Superficie ricadente in:

Zona B1 - Residenziale di completamento (art.13 NTA)

mq 670 x €/mq 140,00 = € 93.800,00

6) CONCLUSIONI GENERALI

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il probabile valore attuale dell'area, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, alla data della presente consulenza è di **Euro 94.000,00** (novantaquattromila/00).

Samarate, lì 03/08/2012



Il tecnico
Geom. Fabrizio Di Giovanni

Allegati:

- *identificazione catastale e di P.R.G.;*
- *estratto aerofotogrammetrico con sovrapposizioni PRG;*
- *estratto mappa catastale con sovrapposizioni P.R.G.;*
- *documentazione fotografica.*

Azzonamento PRG

VIA

10

XXII MARZO

p.e.

p.e.

p.e.

PASCOLI

8

10

10

ESTRATTO NTA di PRG:

Indice utilizzazione fondiaria:

If = 0,25 mq/mq

H max 3 piani abitabili fuori terra per la destinazione residenziale

12 metri per tutte le altre destinazioni

Rc max = 30%

Vt min. = 40%

P min. = 1/90 per la destinazione di cui ai punti 1/3c;

1/45 per la destinazione di cui ai punti 2/3d/4/9/13;

1/30 per la destinazione di cui ai punti 5a/5c/5d/5e/7/8;

Destinazioni d'uso:

1. residenziale;

2. ricettivo-alberghiera: consiste nell'uso per la permanenza temporanea di persone e la contestuale offerta dei necessari servizi di ristoro con l'insediamento di:

2a= alberghi;

2b= pensioni e locande;

3. produttiva: consiste nell'uso per lo svolgimento di attività volte alla produzione di servizi o alla produzione e trasformazione di beni, con il relativo deposito dei materiali da lavorare e dei prodotti, con l'insediamento di:

3.b = attività artigianali che utilizzano una Slp complessiva non superiore a 75 mq. e che possano svolgere la propria attività, in condizioni adeguate, nell'ambito di fabbricati con caratteristiche tipologiche anche residenziali. Tali attività non dovranno recare nocumento al vicinato e non dovranno essere ricomprese tra quelle classificate, tutto o in parte, quali insalubri di 1° e 2° classe (D.M. 5.9.1994);

3.c = attività di piccole dimensioni la cui presenza sia compatibile con i circostanti fabbricati residenziali e che utilizzano una Slp complessiva superiore ai 25 mq., ma non eccedente i 250 mq.;

3.d = uffici amministrativi e tecnici al servizio esclusivo dell'unità produttiva (industriale e artigianale) ed alloggiati nel suo ambito;

3.e = impianti, cabine di trasformazione, impianti di depurazione;

4. direzionale: consiste nell'uso per l'insediamento di:

4.a = studi professionali;

4.b = uffici amministrativi e tecnici, ivi compresi i centri di studio; gli uffici appartenenti ad aziende alloggiate in aree diverse;

4.c = uffici di soggetti operatori del settore del credito ed assicurativo;

5. commerciale: consiste nell'uso per l'insediamento di:

5.a = attività di commercio al dettaglio e relativo magazzino chiuso;

5.c = attività di commercio all'ingrosso e relativo magazzino chiuso;

5.d = attività di somministrazione di alimenti e bevande (con esclusione di quelle annesse alle attrezzature ricettive) e relativo magazzino chiuso;

5.e = attività artigianali di servizio dell'utenza locale, quali quelle di parrucchiere, idraulico, elettricista, calzolaio,

restauratore, sarto e sellaio e relativo magazzino chiuso;

6. di deposito: consiste nell'uso per l'insediamento di:

6.a = depositi di materiali o di merci all'interno di fabbricati chiusi;

6.b = esposizioni di merci all'interno di fabbricati chiusi;

7. per lo spettacolo: consiste nell'uso per l'insediamento di:

7.a = teatri;

7.b = cinematografi;

7.c = discoteche e sale da ballo;

7.d = ritrovi ed attrezzature per lo svago ed il tempo libero;

8. per attività private a carattere comunitario: consiste nell'uso, in fabbricati privati, per l'insediamento di uffici e/o servizi pubblici destinati a svolgere tutte le proprie funzioni istituzionali e di attività private quali, unitamente ad eventuali attrezzature complementari di ristoro e di servizio di:

8.a = sedi di associazioni culturali, politiche, sportive, religiose e ricreative;

8.b = centri oratoriali;

8.c = scuole private anche professionali;

8.d = sedi per convegni e manifestazioni;

8.e = biblioteche, musei, locali per esposizioni temporanee di prodotti artistici;

8.f = impianti per la pratica di ogni tipo di sport;

9. per attività private con finalità assistenziali: consiste nell'uso per l'insediamento di centri e comunità assistenziali, di case di cura e di riposo, nonché di presidi sanitari;

10. per attività private di ricovero a custodia di autoveicoli: consiste nell'uso per l'insediamento di impianti privati aperti al pubblico per il ricovero e la custodia a pagamento di autoveicoli;

11. per parcheggi pubblici o di uso pubblico: consiste nell'uso per il parcheggio pubblico di autoveicoli;

12. per insediamenti pubblici o di interesse comune:

consiste nell'uso per l'insediamento di:

12.b = attrezzature pubbliche o di uso pubblico (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi quali Uffici Postali e protezione civile e mercati di quartiere);

13. per servizi civili: consiste nell'uso per l'insediamento delle seguenti opere pubbliche:

13.a = uffici pubblici;

13.b = cimitero;

13.c = caserme;

13.d = altri edifici pubblici o di uso pubblico.

15. per la mobilità: consiste nell'uso per:

15.a = rete stradale, comunale, provinciale e statale nonché privata;

15.b = percorsi pedonali e ciclabili;

Estratto AEROFOTOGRAMMETRICO
sovrapposizione zonizzazione PRG

212.47

Via

212.38

212.32

via XXII Marzo

212.43

212.

211.99

212.76

212.14

10,0000

Estratto MAPPA CATASTALE
individuazione area



Estratto MAPPA CATASTALE
sovrapposizione PRG e calibro stradale





