



CITTA' DI SAMARATE
Provincia di Varese

PERIZIA ESTIMATIVA ASSEVERATA

relativa all'immobile sito in

Comune di SAMARATE (VA), via Brodolini 27
Foglio 7 mappale 4014

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 asseverata riguardante il fabbricato ubicato in Samarate, frazione C.na Costa via Brodolini 27, ex Scuola Elementare di C.na Costa, identificato al catasto terreni al foglio 7 mappale 4014 e più avanti meglio descritta, effettuati i debiti accertamenti e considerazioni, si è posto in grado di poter stendere la seguente

PERIZIA ESTIMATIVA ASSEVERATA

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, frazione C.na Costa via Brodolini 27.

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

L'immobile oggetto di stima è ubicato a ridosso del centro storico della frazione di Cascina Costa di Samarate ed adiacente agli stabilimenti AgustaWestlan S.p.A., in via Brodolini 27, si sviluppa su unico piano rialzato fuori terra ed in parte un piano seminterrato adibito a ripostiglio e centrale termica; è costituito da un corpo di fabbrica isolato e l'area su cui insiste (compreso ingombro fabbricato) è di circa 1.290 mq.

Il piano rialzato del fabbricato é costituito da un ufficio adibito in passato a studio dentistico con servizi igienici, da sale riunioni ad uso collettivo oltre archivi e servizi due vani oltre ad un disimpegno con servizio igienico, il tutto come meglio riscontrabile dalle planimetrie allegate.

L'edificio oggetto di stima è attualmente utilizzato, in parte , con apposite Convenzioni sottoscritte, da associazioni culturali (Banda cittadina, Associazioni, ecc).

2. DATI DI CONTESTO

Il fabbricato con annessa area pertinenziale , sino ad alcuni decenni fa sede della scuola elementare di C.na Costa, é ubicato nella località di Cascina Costa di Samarate, adiacente all'insediamento produttivo/industriale della Società Agusta Westland S.p.A. ed è ubicato in prossimità dell'ingresso dei collegamenti Malpensa/Milano (3,2 km di viabilità scorrevole all'ingresso in S.S. 336 con accesso diretto all'aeroporto Malpensa e all'Autostrada A/8); la viabilità esistente permette di raggiungere rapidamente il centro urbano di Samarate, e delle limitrofe cittadine di Busto Arsizio e Gallarate.

3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

3.1. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

L'edificio è attualmente utilizzato solo in parte; è composto da struttura verticale portante in laterizio, con solai di piano in latero-cemento, il tutto sviluppato per un piano in parte seminterrato e un piano rialzato fuori terra; i tamponamenti interni sono in laterizio di mattoni forati ed in pareti mobili di tipo leggero, con elementi in alluminio e vetro.

Le facciate esterne si presentano intonacate a civile e tinteggiate in tinta chiara corrente. Gli infissi sono in legno verniciato, vetro normale semplice, con persiane avvolgibili in legno per la porzione di fabbricato a sud ed in pvc per la porzione di fabbricato a nord; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica smaltata, la copertura a due falde è costituita da lastre di lamiera grecata preverniciata e coibentate di recente sistemazione, canali e pluviali in lamiera verniciata,

Lo stato di conservazione dell'edificio è discreto, con una buona fattura costruttiva, sebbene risulti opportuno un sistema di interventi di riqualificazione per adeguamento delle prestazioni energetiche complessive dell'involucro dell'edificio.

L'impianto di riscaldamento è collocato al piano interrato, con acceso separato dall'esterno; è di recente rifacimento a norma di legge.

L'area di pertinenza è completamente delimitata da recinzione, verso strada con zoccolo in calcestruzzo e sovrastanti pannelli prefabbricati aperti in cls, è piantumata con diverse essenze a verde/prato con uno stato manutentivo discreto.

3.2. DATI CATASTALI, URBANISTICI E DESTINAZIONE URBANISTICA

Alla mappa catastale del comune di Samarate l'intero fabbricato è rappresentato nel foglio 7 di mappa dalla particella 4014; l'immobile di cui trattasi è oggetto di aggiornamento catastale e classificazione al Catasto Fabbricati; attualmente risulta con la seguente consistenza:

- Foglio 7;
- Particella 4014;
- Subalterno *in corso di aggiornamento catastale*
- Categoria C 01 *in corso di aggiornamento catastale*
- Classe 06; *in corso di aggiornamento catastale*
- Consistenza catastale mq 38; *in corso di aggiornamento catastale*
- Rendita catastale € 733,99. *in corso di aggiornamento catastale*

Il fabbricato sembrerebbe essere di epoca anni '50 ed è stato oggetto di vari interventi, ultimo intervento eseguito nel 1991 con C.E. n. 218/91, per messa a norma accessibilità con abbattimento delle barriere architettoniche (rampa accesso).

Il fabbricato ricade secondo quanto previsto dal vigente PGT, in ambito "AURI - ambiti urbani tessuto residenziale diffuso" (Art.35 N.d.A. P.d.R.), i.f. 0,30 mq/mq".

I sensi dell'elaborato E.R.I.R. del PGT (Elaborato tecnico Rischio Incidenti Rilevanti di cui al D.M. 09/05/2001), dalla valutazione effettuata risulta che nessuno degli incidenti identificati dall'analisi di rischio può determinare effetti esterni al perimetro dello stabilimento della società AgustaWestland S.p.A..

La volumetria/superficie edificabile generata dal lotto di pertinenza non è interamente assorbita dal fabbricato, come da presente prospetto:

- Superficie lotto * i.f. = 1.265 mq * 0,30 mq/mq = 380 mq edificabili
- Superficie edificata esistente 334 mq
- Superficie edificabile rimanente 46 mq
- Superficie equivalente di lotto generante volumetria edificabile = 46 mq / 0,30 mq/mq = 153 mq

3.3. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto di valutazione, è stata utilizzata la superficie al lordo delle murature, calcolata sulla base della documentazione grafica in nostro possesso, e verificata con misurazioni dirette sul posto.

PIANO	-:- DESTINAZIONE	-:- SUPERFICIE REALE	
Piano Rialzato	-:- servizi -:- uffici+studio+riunioni:	mq 333	coefficiente 100%
Piano seminterrato	-:- ripostiglio -:- centrale termica:	mq 30	coefficiente 25%

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Le pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - anno 2014 - 2° semestre, per la città di Samarate, riportavano un valore minimo/massimo pari a €/mq 800/1000 (stato conservativo normale), mentre la Rilevazione Prezzi degli Immobili in Provincia di Varese redatta dalla C.C.I.A.A. di Varese, riportava un valore minimo/massimo pari a €/mq 800/1.100 (€/mq 950 medio) per unità in buono stato abitabili, ed un valore minimo/massimo pari a €/mq 450/650 (€/mq 550 medio) per unità da ristrutturare.

L'immobile oggetto di stima ha uno stato di conservazione discreto, necessita di interventi di riqualificazione e adeguamento, pertanto è collocabile in una fascia di mercato intermedia tra unità

nuove e unità da ristrutturare; per le ragioni sopra esposte si ritiene opportuno stimare un importo unitario pari a €/mq 650,00.

Per l'edificabilità residua si applica alla superficie equivalente di lotto generante volumetria un importo derivante dai valori di mercato relativi ad appezzamenti aventi caratteristiche simili.

5. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni svolte e delle valutazioni eseguite si determina quindi il più probabile valore venale, congruo, dell'immobile sopra descritto come segue:

Valore unitario edificio	650,00 €/mq
Superficie lorda totale ragguagliata	340,50 mq
VALORE IMMOBILE	€ 221.325,00
Volumetria residua	€ 17.000,00

Il valore congruo da determinare corrispondente al più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si stima in complessivi **€ 238.000,00** (duecentotrentottomila/00).

Per quanto dettagliatamente sopra esposto, il sottoscritto geom. Fabrizio Di Giovanni, in qualità di Responsabile Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Samarate, incaricato dall'Amministrazione comunale

A S S E V E R A

che il prezzo, quale valore venale minimo da porre a base di gara, dell'immobile ubicato in Samarate, frazione C.na Costa via Brodolini 27, denominato come ex Scuola Elementare di C.na Costa, identificato al Catasto Terreni Sezione Censuaria di Samarate al foglio 7 mappale 4014, è pari a **€. 238.000,00 (duecentotrentottomila/00)**

Samarate, li 28/10/2015



IL TECNICO
Geom. Fabrizio Di Giovanni

Allegati:

- *identificazione catastale e di P.R.G.*
- *estremi autorizzativi*
- *planimetria immobile 1:100 ed area di pertinenza 1:200*