

COMUNE DI MOTTA VISCONTI

Provincia di Milano

REDAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA RELATIVA

ALL'IMMOBILE SITO IN VIA ROMA N. 21

COMUNE DI MOTTA VISCONTI

Cod. CIG Z5A2BA0BFB

Gennaioduemilaventi

0. INCARICO

Il sottoscritto Ing. Augusto Allegrini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 1398, con studio in Pavia – via Tasso, 94, ha ricevuto, dall'Amministrazione comunale di Motta Visconti, incarico professionale con determinazione n. 3 del 27.01.2020 (numero settoriale 2 – CIG. Z5A2BA0BFB), al fine di redigere una perizia estimativa relativa all'immobile sito in via Roma, 21 nel comune di Motta Visconti.

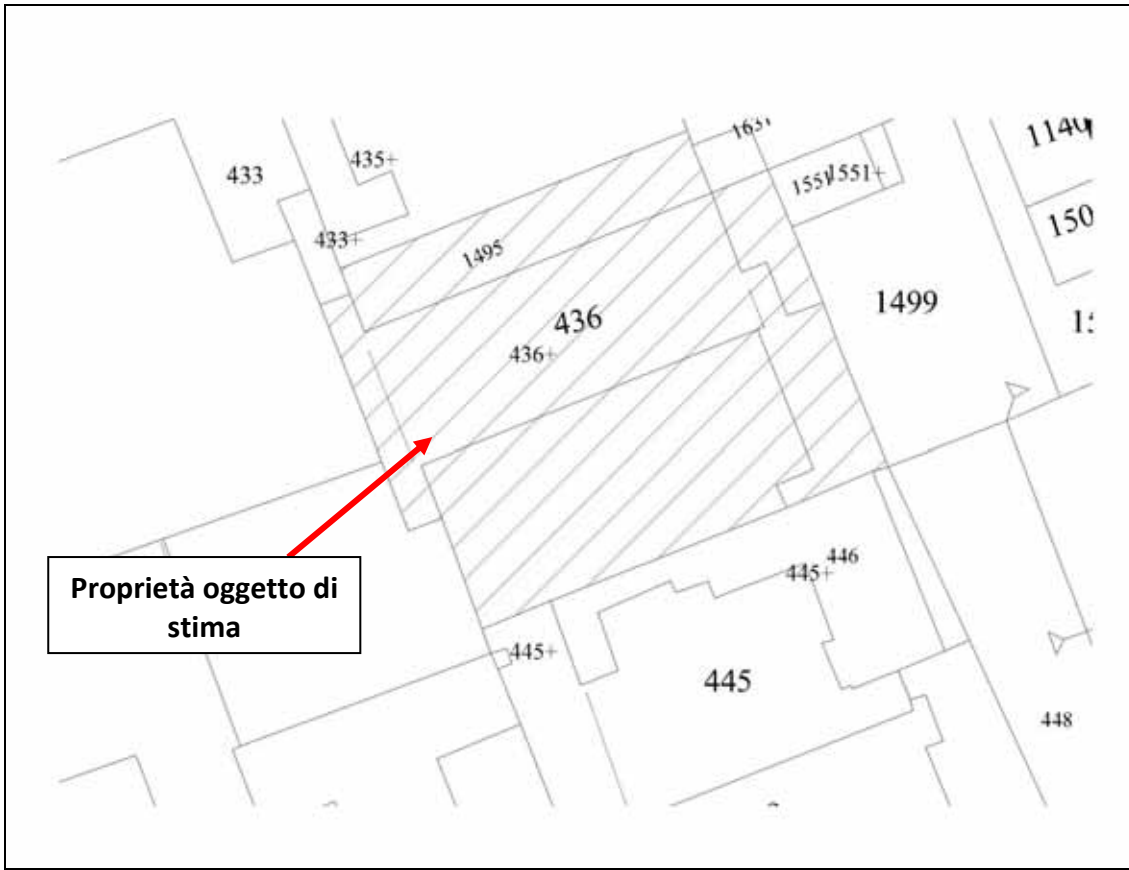
1. OGGETTO DEL GIUDIZIO ESTIMATIVO

L'oggetto del giudizio estimativo è rappresentato da un'immobile sito in Motta Visconti in Via Roma, 21.

La proprietà è identificata come segue:

- foglio 6 del N.C.E.U. di Milano mappale 436 costituito da fabbricato avente superficie lorda di pavimento ad uso residenziale pari a circa mq 1.050,00 mentre la superficie lorda di pavimento ad uso accessorio ammonta a mq 230,00; tali superfici sono localizzate su tre piani fuori terra (residenziale) ed uno interrato (superficie accessoria);
- foglio 6 del N.C.T. di Milano mappale 1495 costituito da cortile posto a nord del fabbricato avente superficie pari a 150,00 mq.

Il sedime complessivo sul quale insiste l'edificio e le relative pertinenze di terreno è pari a circa mq 1.190,00.



Estratto di mappa N.C.E.U. Fg. VI mapp.le 436 – N.C.T. Fg. VI mapp.le 1495

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica con due piani fuori terra oltre al piano mansarda e un piano interrato, con struttura portante in muratura tradizionale di mattoni pieni.

Per quanto riguarda la colonna ascensore, le scale e i relativi pilastri, gli stessi sono stati realizzati in calcestruzzo armato. I solai sono collegati alle murature tramite di travi a pettine e gli elementi solaio, travetti prefabbricati e pignatte, non sono a contatto con gli appoggi costituiti dai muri in mattoni ma bensì poggianti sulle travi sopra descritte.

Sull'edificio di provenienza remota, nella seconda metà degli anni 80, l'Amministrazione Comunale aveva previsto la realizzazione di 8 appartamenti e 9 cantine in regime di edilizia sovvenzionata (*Legge n 457/78 e L.R. 22/86*) e 3 appartamenti in regime di edilizia agevolata di proprietà dell'impresa esecutrice delle opere come da progetto approvato in data 21.12.1987 con deliberazione di Consiglio Comunale n 60.

L'Amministrazione Comunale di Motta Visconti ha stipulato contratto di affidamento fiduciario (*L.R. 70/83*) con la ditta Imprenori Costruzioni S.p.A. di Abbiategrasso, registrato ad Abbiategrasso

in data 20.01.89 al n. 52 serie 1 per l'importo di L. 492.490.793 lire, con finanziamento Regionale di cui al provvedimento n. 10956 del 31.05.88 per la realizzazione di n 8 unità abitative in regime di edilizia sovvenzionata e di un ulteriore contributo in edilizia agevolata, per ulteriori 3 unità abitative, all'impresa intervenuta quale soggetto attuatore, così come meglio precisato dalla deliberazione di C.C. n 54 del 26.09.1986.

L'andamento dei lavori è stato alquanto travagliato, con inizio degli stessi in data 15.01.88, sospensioni autorizzate a più riprese per complessivi 317 giorni; ulteriore proroga alla consegna di 486 giorni, per arrivare al 13 maggio 1991, con una consegna provvisoria delle opere e con lavori non finiti ed atti allo scopo di progetto, per una serie di vicissitudini tecniche che hanno portato all'esaurimento dei fondi prima del completamento dei lavori.

I sopralluoghi effettuati in quell'epoca, avevano comunque permesso di accertare una situazione delle opere assolutamente incompleta, con cantiere abbandonato e costruzione con mancanza di impianti, intonaci, pavimentazioni, serramenti, ecc.

A seguito di fallimento dell'impresa appaltatrice dei lavori l'Amministrazione Comunale ha rilevato all'asta giudiziaria l'ultimo piano dell'edificio di proprietà dell'impresa appaltatrice fallita come da deliberazione di Giunta Comunale n 246 del 09.07.1997.

Il recupero dell'edificio a causa di quanto sopra esposto non è avvenuto in modo completo anche a causa imprevisti problemi strutturali che hanno obbligato l'Amministrazione ad impiegare aggiuntive risorse economiche a disposizione per l'intervento, per il consolidamento statico dell'immobile.

Per questi motivi le opere sono ferme al rustico sebbene con adeguate garanzie strutturali, rispetto alle norme al tempo vigenti, in quanto l'edificio ha ottenuto il certificato di collaudo statico redatto in data 21.09.1998 dall'ing. Giuseppe Quaglia con studio in Abbiategrasso approvato con deliberazione di Giunta Comunale n 260 del 12.10.1998.

Le opere sopra menzionate sono state realizzate con finanziamento regionale pari a lire 550.000.000. Al fine di poter procedere all'alienazione dell'immobile l'Amministrazione ha dovuto provvedere alla restituzione del finanziamento incassato e degli interessi legali maturati nel periodo compreso tra la data di erogazione e quella formale di manifestazione da parte

dell'Amministrazione di rinuncia. A seguito di conclusione del procedimento sopra indicato, l'immobile è stato stralciato dall'ERP e l'Amministrazione comunale di Motta Visconti ha acquisito l'intera disponibilità dell'immobile.

Attualmente per rendere utilizzabile l'edificio occorrerà provvedere ad una verifica statica dell'immobile a seguito delle nuove normative sopravvenute in materia di prevenzione sismica, completare le opere di finitura e le opere impiantistiche.

Le successive immagini fotografiche, scattate in occasione del sopralluogo effettuato, danno la dimostrazione dello stato di fatto dell'immobile alla data di redazione della presente perizia estimativa.



Vista lato Sud



Vista lato Sud - Ovest



Vista cortile – Ingresso da via Roma



Vista cortile interno – Lato Nord



Vista lato Nord



Vista lato Nord



Vista lato Nord - Est



Vista interna



Vista interna



Vista interna – Piano sottotetto



Vista interna – Piano sottotetto

2. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

In fase di sopralluogo si è proceduto con una misurazione dei locali appartenenti all'edificio da stimare.

Il fabbricato è costituito da: piano interrato, piano terreno, piano primo, sottotetto, cortile posto a sud, cortile posto a nord, cortile posto a est e portico.

- ✓ **PIANO INTERRATO:** Costituito da 9 cantine oltre a un locale destinato a centralina per ascensore con accesso da vano scala comune; l'altezza è pari a 3,60 m.
- ✓ **PIANO TERRA:** Accesso all'edificio tramite atrio con spazio porticato, vano scala, vano ascensore a 4 appartamenti così costituiti:
 - **Appartamento A:** soggiorno (mq 18,71), cucina (mq 10,23), letto (mq 9,57), letto (mq 8,60), bagno (mq 4,40) e disimpegno (mq 3,51) **per complessivi mq 55,00 circa.**
 - **Appartamento B:** soggiorno (mq 20,51), cucina (mq 15,74), letto (mq 14,14), letto (mq 8,60), bagno (mq 3,96), antibagno (mq 1,30), bagno (mq 5,37) e disimpegno (mq 5,38) **per complessivi mq 75,00 circa.**
 - **Appartamento C:** soggiorno/cucina (mq 32,93), letto (mq 20,91), ripostiglio (mq 1,53), bagno (mq 5,43) e disimpegno (mq 2,80) **per complessivi mq 63,60 circa.**
 - **Appartamento D:** soggiorno (mq 37,07), cucina (mq 14,50), letto (mq 14,43), letto (mq 11,88) al piano primo collegato tramite scala, antibagno (mq 1,90) bagno (mq 4,00), bagno (mq 4,73) e disimpegno (mq 2,66) **per complessivi mq 91,00 circa** oltre a cortile chiuso di pertinenza pari a mq 37 circa.

L'altezza interna degli ambienti al rustico è pari a 4,25 m.

- ✓ **PIANO PRIMO:** Accesso al piano tramite atrio con vano scala, vano ascensore a 4 appartamenti così costituiti:
 - **Appartamento E:** soggiorno (mq 18,53), cucina (mq 10,23), letto (mq 10,66), letto (mq 12,77), letto (mq 12,81), bagno (mq 3,52), bagno (mq 3,52), ripostiglio (mq 1,00) e disimpegno (mq 7,45) oltre al balcone **per complessivi mq 80,00 circa.**
 - **Appartamento F:** soggiorno/cucina (mq 22,91), letto (mq 13,65), bagno (mq 6,56), ripostiglio (mq 0,78) e disimpegno (mq 3,51) **per complessivi mq 47,40 circa.**
 - **Appartamento G:** soggiorno/cucina (mq 22,85), letto (mq 15,72), ripostiglio (mq 1,00), bagno (mq 4,06) e disimpegno (mq 2,25) **per complessivi mq 45,90 circa.**

- **Appartamento H:** soggiorno (mq 19,35), cucina (mq 9,85), letto (mq 9,73), letto (mq 14,98), antibagno (mq 1,00), bagno (mq 4,24), bagno (mq 3,40) e disimpegno (mq 2,25) oltre al balcone **per complessivi mq 66,00 circa.**

L'altezza interna degli ambienti al rustico è pari a 3,60 m.

- ✓ **PIANO SOTTOTETTO:** Accesso al piano tramite atrio con vano scala, vano ascensore a 3 appartamenti così costituiti:
 - **Appartamento I:** soggiorno (mq 16,22), cucina (mq 10,87), letto (mq 11,50), letto (mq 13,44), letto (mq 11,13), bagno (mq 3,52), bagno (mq 3,52) ripostiglio (mq 0,77), e disimpegno (mq 6,69) **per complessivi mq 67,66 circa.**
 - **Appartamento L:** soggiorno (mq 17,88), cucina (mq 15,97), letto (mq 13,67), bagno (mq 7,24) e disimpegno (mq 4,55) **per complessivi mq 59,30 circa.**
 - **Appartamento M:** soggiorno (mq 32,40), cucina (mq 13,77), letto (mq 14,60), letto (mq 17,30), antibagno (mq 1,94), bagno (mq 8,34), bagno (mq 3,52) e disimpegno (mq 3,33) **per complessivi mq 95,00 circa.**

L'altezza interna, misurata all'imposta della copertura è pari a 2,26 m al rustico.

3. ATTI DI PROVENIENZA DELL'EDIFICIO

- ✓ Acquisto da parte del Comune di Motta Visconti di porzione dell'immobile, fatto salvo l'ultimo piano, con atto notarile del 29.06.1988 Notaio dott. Pietro Remo Sampietro repertorio n. 19244/5587 registrato a Codogno il 19.07.1988 n. 345 volume 1 per la somma di £ 110.000.000;
- ✓ Acquisto da parte del Comune di Motta Visconti di porzione dell'immobile - ultimo piano - all'asta con deliberazione di Giunta Comunale n 246 del 09.07.1997 per la somma di £ 131.590.000.

4. GIUDIZIO ESTIMATIVO

L'ubicazione dell'immobile è da considerarsi centrale rispetto al capoluogo comunale e in una zona baricentrica rispetto all'abitato del Comune di Motta Visconti.

La tipologia dell'immobile oggetto di stima è destinata a residenze abitative.

Per ottenere poi la valutazione di stima si è provveduto a moltiplicare la superficie lorda di ogni piano dell'immobile per il valore di riferimento relativo al costo di costruzione pari a 408,77 €/mq (rif. Deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 18.01.2008 – Aggiornamento con determina n. RG 78 del 26.03.2019 valevole a far data dal 01.04.2019).

Per la valutazione dei locali accessori la superficie lorda è stata moltiplicata per un coefficiente di riduzione pari a 0,7.

PIANO	SUPERFICIE LORDA		COEFFICIENTE		COSTO COSTRUZIONE		VALORE	
Interrato	150,48 mq	x	0,7	X	408,77 €/mq	=	€ 43.058,20	
Terra	439,94 mq	x	1	x	408,77 €/mq	=	€ 179.834,27	
Primo	377,03 mq	x	1	x	408,77 €/mq	=	€ 154.118,55	
Sottotetto	359,31 mq	x	1	x	408,77 €/mq	=	€ 146.875,15	
TOTALE								€ 523.886,17

L'entrata all'immobile è garantito esclusivamente da uno stretto passaggio da via Roma che penalizza l'accesso alla struttura anche in caso di interventi manutentivi.

Come indicato al precedente punto 1 "Oggetto del giudizio estimativo", l'immobile dovrà essere oggetto di un'attenta analisi statica al fine di individuare gli interventi strutturali necessari per rendere conforme l'immobile con le normative sismiche vigenti.

Gli interventi per poter ottenere l'agibilità dell'immobile, dovranno essere progettati tenendo conto che il comune di Motta Visconti è inserito in zona sismica "3".

Si stima che tali interventi, congiuntamente al completamento delle finiture e degli impianti, che ad oggi risultano incompleti, portino ad un deprezzamento del 30% del valore stimato dell'immobile oggetto di valutazione.

Il valore dell'intera proprietà risulta quindi essere pari a:

$$€ 523.886,17 - 30\% = € 523.886,17 - (30\% \times 523.886,17) = \underline{\underline{€ 366.720,32}}$$

La penalizzazione dovuta alla difficoltà di accesso all'immobile porta ad un ulteriore deprezzamento del bene stimato pari al 4,50% sull'importo sopra indicato.

Il valore complessivo dell'intera proprietà risulta quindi essere pari a:

$$€ 366.720,32 - 4,50\% = € 366.720,32 - (4,50\% \times 366.720,32) = \underline{\underline{€ 350.217,91}}$$

(trecentocinquantamiladuecentodiciasette/91)

Pavia, 27.01.2020

Ing. Augusto Allegrini

