

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATA IN VIA PUECHER

La presente perizia viene redatta dal dipendente tecnico a tempo determinato dell'Ente e come tale, essendo lo stesso soggetto incaricato di pubblico servizio, la perizia può non essere resa in forma giurata.

Il sottoscritto si è recato sull'area e 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. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area è identificata catastalmente al foglio 3 mappale 704 – Seminativo irriguo, Classe 2 Superficie ha 00.19.10, RD € 15,59, RA € 17,26”.

2. TITOLARITA'

L'area risulta di proprietà del Comune di Pozzuolo Martesana, risultante dall'Atto rep. n. 43649 del 20/09/1988, agli atti comunali, giusta mappa catastale qui “Allegato 1”.

3. VERIFICA URBANISTICA ED EDILIZIA

L'area oggetto di alienazione attualmente ha una destinazione a verde pubblico del Piano dei Servizi del PGT, che per effetto di una decisione del Consiglio Comunale, potrebbe subire una variante urbanistica ai sensi dell'art. 95 bis comma 2 ed art.10 comma 1 della Legge Regionale n.12/05 e smi, che porterebbe ad individuare per la stessa la destinazione urbanistica ad “Ambiti della Città Consolidata produttivi artigianali-industriali” di cui all'art. 21 delle Norme di Piano delle Regole del P.G.T., attribuendo indici urbanistici di 0,60 SC/Sf e 0,80 Slp/Sf da attuare mediante intervento diretto; tale trasformazione, risulterebbe pendente da preclusioni della funzionalità delle attività economiche oggi presenti, essendo di fatto un'area a verde pubblico.

4. STATO DEI LUOGHI

La descrizione dell'area è stata elaborata a seguito di un attento sopralluogo durante il quale, ai fini dell'evidenza visiva, è stata eseguita una ripresa fotografica contenuta nell'“Allegato 2”. L'area oggetto di perizia è dotata di parziale recinzione e all'esterno della stessa, risultano presenti tutti i servizi a rete e la viabilità pubblica, quali infrastrutture di urbanizzazione primaria dell'ambito. La forma dell'area è pressoché rettangolare con un lato di m. 17,40 circa ed un lato di m. 110,00 circa.

PROCEDIMENTO DI STIMA DELL'AREA EDIFICABILE A SCOPI PRIVATI

La determinazione del valore è fortemente condizionata dalla forma e dalla dimensione del lato più ristretto; tale considerazione è stata assunta con riferimento ai parametri edilizi della NTA del Piano delle Regole, che prevedono un distacco dal confine e dalle strade pari a minimo 5,00 metri e partendo da tale presupposto, l'area strettamente edificabile formerebbe un poligono di metri 7,40 circa (17,40 - 5,00 - 5,00) x metri 100,00 circa (110,00 - 5,00 - 5,00). Relativamente ad un edificio produttivo, una larghezza di metri 7,40 ca è fortemente condizionante per il risultato e quindi ne condiziona significativamente il valore.

Fermi i presupposti intrinseci del bene e delle peculiarità edificatorie e transitando alla stima del valore dell'area oggetto di alienazione, lo stesso viene individuato, assumendo come valore di riferimento il valore cognito di mercato di €/mq 75,00 per un ordinario indice atteso di SC di 0,60 mq/mq, considerando come presupposto cardine, che per effetto di una decisione del Consiglio Comunale, potrebbe essere approvata una variante urbanistica ai sensi dell'art. 95 bis comma 2 ed art.10 comma 1 della Legge Regionale n.12/05 e smi, che potrebbe individuare per l'area oggetto di alienazione, la destinazione urbanistica quale "Città consolidata ambiti della Città Consolidata produttivi artigianali-industriali" di cui all'art. 21 della NTA, introducendo i medesimi parametri edilizi, ovvero UF= 1,00 mq/mq - RC= 0,60 mq/mq - SC= 75% SLP. In assenza di tale decisione, il valore dell'area edificabile di cui alla presente perizia non assume cogenza, mancandone il presupposto della destinazione di edificazione per scopi privati produttivi.

Alla luce delle indicazioni di cui sopra, ovvero dei parametri e destinazione che potrebbe assumere l'area in dipendenza di tale decisione deliberativa del Consiglio Comunale, si ritiene che il valore unitario, potrebbe essere individuato in 75,00 €/mq, che moltiplicato per la superficie di mq. 1.910,00, determinerebbe il valore di €. 143.250,00.

5. CONCLUSIONI

Per effetto delle valutazioni sopra esposte, relativamente all'area oggetto di perizia, lo scrivente ritiene quanto segue:

- il valore unitario, potrebbe essere individuato in 75,00 €/mq, che moltiplicato per la superficie di mq. 1.910,00, determinerebbe un valore complessivo di €. 143.250,00, per la destinazione "Città consolidata ambiti della Città Consolidata produttivi artigianali-industriali" di cui all'art. 21 della NTA, introducendo i medesimi parametri edilizi, ovvero UF= 1,00 mq/mq - RC= 0,60 mq/mq - SC= 75% SLP, subordinato alla decisione del Consiglio Comunale, di approvazione di una variante urbanistica ai sensi dell'art. 95 bis comma 2 ed art.10 comma 1 della Legge Regionale n.12/05 e smi, nel contesto dell'approvazione del piano delle alienazioni. In assenza di tale decisione, il valore indicato nella presente perizia non assume cogenza, mancandone il presupposto della destinazione di edificazione per scopi privati produttivi.

La quantificazione di stima si intende a corpo, non a misura e risulta relativa alle particelle catastali di cui al punto 1) della presente perizia, la cui superficie non risulta verificata per mezzo di rilievo celerometrico, ma unicamente rilevata dalla visura catastale di cui all'"Allegato 3".

Pozzuolo Martesana, 20/01/2021

SETTORE TECNICO COMUNALE LL.PP.
Geom. Massimo Balconi



Comune di Pozzuolo Martesana

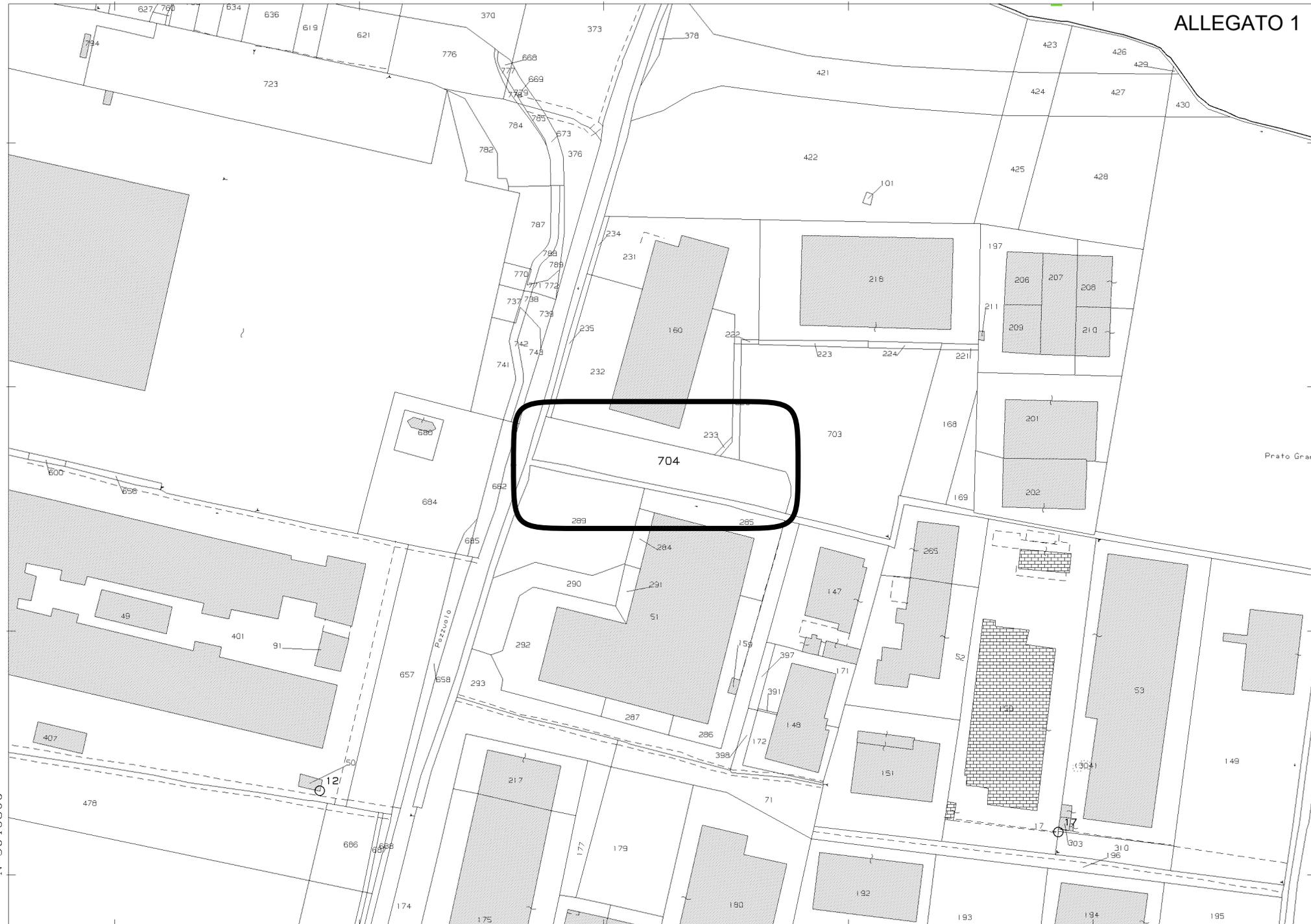
Con la presente si attesta che in data **23-02-2021**, alle ore **10:21:17**, e' avvenuta la protocollazione del documento nel Registro di Protocollo Generale di questo Ente al numero **00001813** dell'anno **2021**, avente il seguente oggetto: **PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE AREE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATA IN VIA PUECHER.**

Mittente-Destinatario:

CAPO SETTORE 8 LAVORI PUBBLICI - GEOM SANDRO ANTOGNETTI

Pozzuolo Martesana, _____

ALLEGATO 1



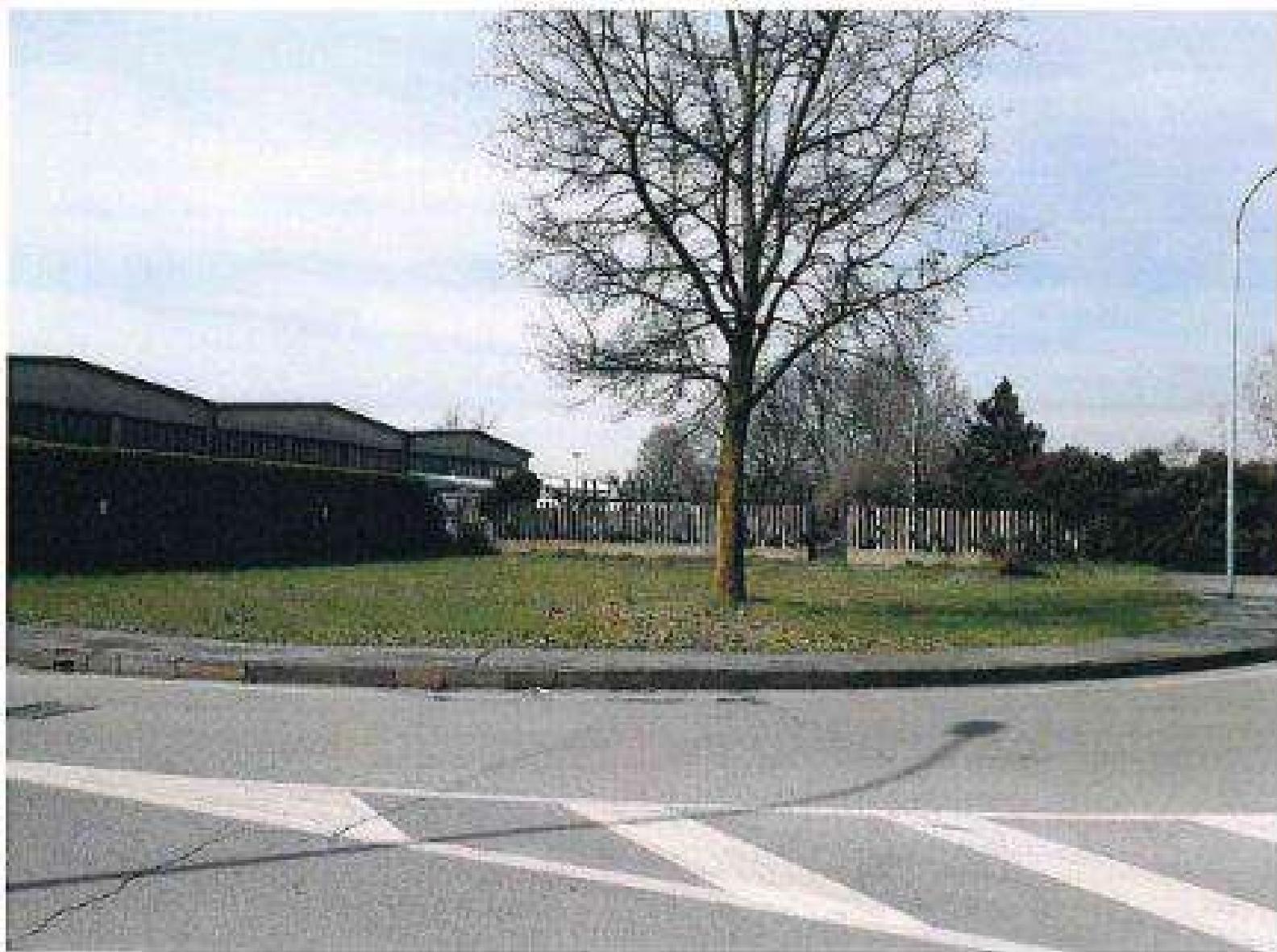
E=1536300

1 Particella: 704

Comune: POZZUOLO MARTESANA
Foglio: 3
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
27-Ott-2020 17:5:11
Prot. n. T298907/2020











Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 19/01/2021 - Ora: 15.00.35 Segue

Visura n.: T271387 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2021

Dati della richiesta	Comune di POZZUOLO MARTESANA (Codice: G965)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO Foglio: 3 Particella: 704

INTESTATO

1	COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA con sede in POZZUOLO MARTESANA	83504230158*	(1) Proprieta` per 1000/1000
---	---	--------------	------------------------------

Situazione dell'Immobile dal 03/04/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	3	704		-	SEMIN IRRIG 2	19	10	IL22A	Euro 15,59	Euro 17,26	FRAZIONAMENTO del 03/04/2018 protocollo n. MI0146538 in atti dal 03/04/2018 presentato il 03/04/2018 (n. 146538.1/2018)
Notifica				Partita							

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 170

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 703

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 03/04/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA con sede in POZZUOLO MARTESANA	83504230158	(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 03/04/2018 protocollo n. MI0146538 in atti dal 03/04/2018 Registrazione: presentato il 03/04/2018 (n. 146538.1/2018)	

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2021

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 03/05/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	3	170		-	SEMIN IRRIG 2	69 90	IL22A	Euro 57,04	Euro 63,18	VARIAZIONE GEOMETRICA del 21/04/2006 protocollo n. MI0279289 in atti dal 03/05/2006 PRECISAZIONE GRAFICA, VEDI TIPO 33813/93 (n. 12865.1/2006)
Notifica						Partita				

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 218

Situazione dell'Immobile dal 16/07/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	3	170		-	SEMIN IRRIG 2	69 90	IL22A	Euro 57,04 L. 110.442	Euro 63,18 L. 122.325	FRAZIONAMENTO del 16/07/1993 in atti dal 27/07/1993 (n. 33813.3/1993)
Notifica						Partita		2289		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 222 - foglio 3 particella 223 - foglio 3 particella 224

Situazione dell'Immobile dal 26/07/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	3	170		-	SEMIN IRRIG 2	71 70	IL22A	L. 113.286	L. 125.475	FRAZIONAMENTO del 26/07/1988 in atti dal 28/07/1988 MOD. 12 N. 14/88 (n. 14.3/1988)
Notifica						Partita		1910		

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 160

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2021

Situazione degli intestati dal 20/09/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA con sede in POZZUOLO MARTESANA	83504230158	(1) Proprieta` per 1000/1000 fino al 03/04/2018
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/09/1988 Voltura in atti dal 17/02/1990 Repertorio n.: 43649 Rogante: ALESSANDRO GIULIAN Sede: MELZO Registrazione: Sede: MILANO Volume: 1 n: 9510 del 29/09/1988 (n. 10517.1/1988)	

Situazione degli intestati dal 26/07/1988

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CROCICCHIA Marianna nata a MILANO il 22/08/1902	CRCMNN02M62F205X*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 20/09/1988
2	FARINOTTI Massimo nato a MILANO il 18/11/1955	FRNMSM55S18F205D*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 20/09/1988
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 26/07/1988 in atti dal 28/07/1988 Registrazione: MOD. 12 N. 14/88 (n. 14.3/1988)	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 27/08/1986

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	3	160		-	SEMIN IRRIG 2	1	77 10	IL22A	L. 279.818	L. 309.925	FRAZIONAMENTO in atti dal 27/08/1986 (n. 185)
Notifica					Partita	1910					

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 3 particella 24

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/08/1986

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CROCICCHIA Marianna nata a MILANO il 22/08/1902	CRCMNN02M62F205X*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 02/03/1990
2	FARINOTTI Massimo nato a MILANO il 18/11/1955	FRNMSM55S18F205D*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 02/03/1990
DATI DERIVANTI DA		in atti dal 27/08/1986	

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale		Agrario
1	3	24		-	SEMIN IRRIG 2	3	39 60	IL22A	L. 536.568	L. 594.300	Impianto meccanografico del 01/01/1964

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/01/2021

Notifica		Partita	634		
----------	--	---------	-----	--	--

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 27/06/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CROCICCHIA Marianna nata a MILANO il 22/08/1902	CRCMNN02M62F205X*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 17/02/2003
2	FARINOTTI Massimo nato a MILANO il 18/11/1955	FRNMSM55S18F205D*	(1) Proprieta` per 1/2 fino al 17/02/2003
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/06/1978 in atti dal 18/08/1981 Registrazione: US Sede: MILANO Volume: 78 n: 7303 del 30/12/1978 (n. 4181)	

Situazione degli intestati dal 11/01/1978

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CROCICCHIA Marianna nata a MILANO il 22/08/1902	CRCMNN02M62F205X*	CONIUGE IN COMUNIONE LEGALE fino al 27/06/1978
2	MARINOTTI Arturo nato a GUARDAMIGLIO il 30/08/1894		CONIUGE IN COMUNIONE LEGALE fino al 27/06/1978
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/01/1978 Voltura in atti dal 18/08/1981 Repertorio n.: 53558 Rogante: BEGNIS Sede: CLUSONE Registrazione: UR Sede: CLUSONE Volume: 1 n: 607 del 27/01/1978 (n. 3981)	

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FARINOTTI Arturo nato a GUARDAMIGLIO il 30/08/1884	FRNRTR84M30E238S*	fino al 11/01/1978
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/01/1964	

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria