



Verrua Po, 23-09-2020

Oggetto. Aggiornamento della stima del valore dell'immobile comunale residenziale sito in via Vittorio Veneto 63 (NCEU, Foglio 10, Mappale 671, Sub. 3-4-5).

La presente stima è un aggiornamento della precedente stima del 13-11-2019 effettuata dall'ing. Marco Meazza.

Descrizione del bene e consistenza

L'immobile oggetto di alienazione è un edificio costituito da n. 2 unità costituite rispettivamente:

- Subalterno 4:
 - o al piano terra:
 - androne/loggia d'ingresso; 2,20 mq
 - disimpegno; 4,90 mq
 - cucina; 13,20 mq
 - locale soggiorno; 12,20 mq
 - o al piano primo
 - disimpegno; 8,50 mq
 - bagno; 3,10 mq
 - camera singola; 13,30 mq
 - camera doppia; 26,60 mq
 - terrazzino; 2,20 mq
- Subalterno 3:
 - o Al piano terra:
 - cortiletto d'ingresso; 9,80 mq
 - bagno; 3,00 mq
 - monolocale; 18,00 mq

Nota: Fa parte dell'alienazione anche il bene comune non censibile identificato NCEU Foglio 10 mapp. 671 sub. 5 in quanto area scoperta/marciapiede a servizio delle abitazioni identificate al subalterno 4 e 5.

Stato di conservazione del bene

Il fabbricato si trova in cattivo stato di manutenzione.

La struttura portante verticale è costituita da muratura in laterizio, il manto di copertura in tegole in laterizio, serramenti esterni in legno monovetro.

Le finiture interne sono composte da pavimenti in piastrelle di graniglia, con impianti non funzionanti e comunque privi di dichiarazioni di conformità.

Al fine dell'agibilità dell'immobile sono quindi occorrenti opere di manutenzione straordinaria e di rinnovamento di tutti gli impianti tecnologici.

Definizione urbanistica del bene

L'edificio è ricompreso urbanisticamente nelle cosiddette zone A – Centro Storico o di antica formazione; nella fattispecie la categoria d'intervento ivi applicata è definita come "Interventi di ristrutturazione confermativa", di cui all'art. 11 delle NTA.

I sedimi sono anch'essi ricompresi nelle "Zone A – Centro Storico o di antica formazione".

Stima del bene

Per pervenire ad una corretta valutazione del bene si fa riferimento ai valori medi di mercato degli immobili posti in aree limitrofe di cui all'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (ultimo dato disponibile 2-2019).

Per quanto riguarda il sedime di pertinenza si specifica che per la sua destinazione urbanistica esso non presenta capacità edificatoria a sé stante.

In base all'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (dati del secondo semestre 2019), il valore medio di mercato di un immobile situato nel Comune di Verrua Po (PV) in posizione "centrale" e in stato conservativo "normale" è di 750,00 €/mq.

Considerata la vetustà dell'immobile in oggetto, il pessimo stato di conservazione e le altre carenze di tipo impiantistico, è corretto applicare una decurtazione pari al 40%, per un valore finale di 450,00 €/mq.

Gli spazi accessori sono computati per 1/3 (androne, loggia d'ingresso e terrazzino).

Per il cortiletto di ingresso, non edificabile, si pone il valore pari a 45 €/mq.

Quindi:

- Edificio, locali con destinazione abitabile: 102,80 mq x 450,00 €/mq = 46.260,00 €
- Edificio, locali con destinazione accessoria: 4,40 mq x 1/3 x 450,00 €/mq = 660,00 €
- Sedime di pertinenza: 9,80 mq x 45 €/mq = 441,00 €

Per un totale di stima complessivo pari a € 47.361,00 (euro quarantasettemilatrecentosessantuno/00)

Verrua Po, 23 settembre 2020

Il Consulente dell'Ufficio Tecnico Comunale

Ing. Marcello Mossolani