

| | | |
|---|--|--|
|  | <p>COMUNE DI VERRUA PO</p> <p><i>Provincia di Pavia</i></p> <p>Via Vittorio Veneto 1 - CAP 27040 - tel 0385/96121 - FAX 0385/96447</p> <p>CCP 14778278 - P. IVA 00471420182</p> |  <p>Regione Lombardia</p> |
|---|--|--|

Verrua Po, 02/08/2019

Oggetto: piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – Stima del valore dell’immobile comunale residenziale sito in via Vittorio Veneto 67 (NCEU Foglio 10 Mappale 681), relativo sedime di pertinenza (NCT Foglio 10 Mappale 113) e sedime NCT Foglio 10 Mapp. 683

Descrizione del bene

L’immobile oggetto di alienazione è una porzione di un edificio di tipo a schiera, relativo sedime di pertinenza (NCT Foglio 10 Mappale 113) e il sedime definito al NCT Foglio 10 Mapp. 683.

L’edificio, dal lato sud, affaccia direttamente su strada pubblica.

L’immobile, di remota costruzione, fa parte dei nuclei di antica formazione ed è costruito in muratura.

Stato di conservazione del bene

L’immobile è in pessimo stato di conservazione, sia internamente che esternamente, ed è privo di impianto di riscaldamento, nonché delle certificazioni di legge degli altri impianti.

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”

Consistenza del bene

Il bene è così caratterizzato:

- Edificio di 2 piani fuori terra, di cui al PT è composto da cucina/soggiorno, il P1 è composto da camera e un bagno, per un totale di superficie pari a 39,00 mq.
- Sedime di pertinenza NCT Foglio 10 Mappale 113 di dimensione pari a 23 mq;
- Sedime NCT Foglio 10 Mapp. 683 di dimensione pari a 51 mq.

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 2-2018).

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

Dato atto di quanto sopra, si specifica che i valori medi di mercato in riferimento all'immobile oggetto di alienazione, posto in Verrua Po (PV) in posizione "Centrale" in stato conservativo "Normale" sono ricompresi in un range di 750-890 €/mq.

Visto il pessimo stato di conservazione e le altre carenze di tipo impiantistico, è corretto applicare il minimo valore, decurtato di una frazione pari al 60%, per un valore finale pari a Euro 300,00 €/mq.

Altresì il valore sarà decurtato del costo della demolizione di un piccolo fabbricato accessorio non censito (dimensione ca 4 m x 4 m) e relativo costo di smaltimento della copertura costituita da cemento amianto.

Per quanto riguarda i sedimi liberi, non edificabili, si pone il valore pari a 45 €/mq.

Quindi:

- Edificio: $39,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} = 11.700,00 \text{ €}$
- Sedime di pertinenza: $(23,00+51,00) \text{ mq} \times 45 \text{ €/mq} = \text{€ } 3.330,00$
- Costo di demolizione e smaltimento amianto = 1.500,00 €

Per un totale di stima complessivo pari a € 13.530,00 (Euro Tredicimilacinquecentotrenta/00)

In fede

Il Reponsabile Struttura 2

Ing. Marco Meazza