

PERIZIA ESTIMATIVA DEGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI GIUSSANO – VIA PREALPI E VIA F.LLI ROSSELLI – DI PROPRIETA' DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

L'Amministrazione Comunale incaricava l'estensore della presente di redigere una perizia tecnica riflettente il valore di mercato alla data del 3 marzo 2010, degli immobili ubicati in Giussano, rispettivamente in via Prealpi e via F.lli Rosselli, così come meglio specificato nel dettaglio che segue.

Il sottoscritto Felice Teresio geom. Pozzi in qualità di Dirigente del Settore Urbanistica, Edilizia, SUE, SUAP, ad evasione dell'incarico affidatomi dall'Amministrazione Comunale di Giussano, rassegna la presente perizia di stima relativa al valore complessivo degli immobili di cui sopra, con riferimento alla data del 3 marzo 2010.

Per chiarezza di esposizione si è ritenuto opportuno suddividere la relazione come segue:

- 1.1 - individuazione degli immobili;
- 1.2 - provenienza;
- 1.3 - situazione catastale al N.C.T.;
- 1.4 - destinazione urbanistica;
- 1.5 - criterio di valutazione e valutazione.

1.1 - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di terreni siti in Comune di Giussano, rispettivamente in via Prealpi e via F.lli Rosselli, contraddistinti nelle mappe catastali come segue:

foglio 18 mappale 309 parte – via Prealpi;

foglio 23 mappale 19 – via F.lli Rosselli;

foglio 23 mappale 318 – via F.lli Rosselli.

Il collegamento con la viabilità avviene mediante la via Prealpi per il mappale 309 parte del foglio 18 e mediante la via F.lli Rosselli per i mappali 19 e 318 del foglio 23.

1.2 - PROVENIENZA

L'appezzamento di terreno contraddistinto al mappale 309 del foglio 18 è pervenuto all'Amministrazione Comunale in forza di atto di vendita in data 28 luglio 1980 a firma dr. Paolo Sala, Notaio in Milano, registrato a Milano il 1° agosto 1980 al n. 42306 atti privati e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano il 7 agosto 1980 ai n.ri 48157/39343.

L'appezzamento di terreno contraddistinto al mappale 318 del foglio 23 è pervenuto all'Amministrazione Comunale in forza di atto di donazione in data 8 luglio 1980 a firma dr. Paolo Sala, Notaio in Milano, registrato a Milano il 17 luglio 1980 al n. 16809 Serie I.

Per l'appezzamento di terreno contraddistinto al mappale 19 del foglio 23 si renderà necessario effettuare le opportune visure per reperire copia dell'atto di provenienza.

1.3 - SITUAZIONE CATASTALE N.C.T.

Per un ulteriore orientamento peritale si ritiene opportuno riprodurre sinteticamente la certificazione catastale riguardante i terreni in oggetto, di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Giussano.

Le indicazioni catastali sono riportate in tabella 1

TABELLA 1 indicazione al N.C.T.

Foglio	Mappale	Qua	Descr. Qualità	Cl.	HA	A	CA	R.D.	R.A
18	309	1	Seminativo	1	1	95	20	120,975	110,894
23	19	1	Seminativo	1	0	06	80	4,214	3,863
23	318	1	Seminativo	1	0	11	00	6,817	6,249

N.B. Il mappale 309 del foglio 18 è interessato dalla presente perizia, solo per una superficie di circa mq 2.000,00.

1.4 - DESTINAZIONE URBANISTICA

La destinazione urbanistica dei terreni di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Giussano risulta essere la seguente:

- negli atti costituenti il vigente Piano di governo del territorio approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 22 del 3 aprile 2009 e pubblicati sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 20 del 20 maggio 2009, tutti i terreni sono destinati ad “*ambiti monofunzionali a servizi collettivi e di interesse collettivo, esistenti e confermati – S1*” inedificabili, normati dall’art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Si allegano gli estratti dello strumento urbanistico e della relativa norma tecnica di attuazione vigenti.

1.5 - CRITERIO DI VALUTAZIONE E VALUTAZIONE

La valutazione dell’immobile è stata eseguita con il seguente criterio:

- a) valore del terreno sulla base di recenti transazioni avvenute;
- b) per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, nonché della destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico vigente nel Comune di Giussano;
- c) nel rispetto dell’applicazione del prezzo per la monetizzazione delle aree a standards funzionali pari a €/mq 54,00 come da deliberazione del C.C. n. 17 del 5/3/2004.

Si precisa inoltre che l’eventuale futuro acquirente della porzione del mappale 309 del foglio 18, si dovrà impegnare anche a realizzare a sua cura e spese i tratti di recinzione mancanti a delimitazione della residua proprietà dell’Amministrazione Comunale.

La valutazione dei terreni alla data del 3 marzo 2010 risulta essere:

mappale 309 (parte) del foglio 18 (superficie interessata circa mq 2.000,00)

mq 2.000,00 x €/mq 54,00 = € 108.000,00

(Euro centoottomila/00);

mappale 19 del foglio 23

mq 680,00 x €/mq 54,00 = € 36.720,00

(Euro trentaseimilasettecentoventi/00);

mappale 318 del foglio 23

mq 1.100,00 x €/mq 54,00 = € 59.400,00

(Euro cinquantanovemilaquattrocento/00).

Complessivamente il valore dei terreni è pari ad €204.120,00 (Euro duecentoquattromilacentoventi,00).

Giussano, 3 marzo 2010

IN FEDE

Felice Teresio geom. Pozzi

RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAZIONE

Il sottoscritto Felice Teresio geom. Pozzi (C.F. PZZ FCT 63L31 E063T) in qualità di Dirigente del Settore Urbanistica, Edilizia, SUE, SUAP, su incarico dell'Amministrazione Comunale

ESPERITI I NECESSARI ACCERTAMENTI

DICHIARA E ASSEVERA

che i dati contenuti nella presente perizia rispecchiano fedelmente la situazione di fatto e che la destinazione urbanistica prevista per i terreni in oggetto corrisponde a quanto contenuto nello strumento vigente nel Comune di Giussano.

Giussano, 3 marzo 2010

IL TECNICO ASSEVERANTE

Felice Teresio geom. Pozzi