

Comune di Dovera

Provincia di Cremona

Piazza XXV Aprile 1 – 26010 Dovera (CR) – tel. 0373/978282 – fax 0373/978242 – c.f. e p.IVA 00330920190

e-mail manutenzioni@comune.dovera.cr.it



Prot. n. 6126

Rif. Prot. n.

Dovera, 18 agosto 2018

OGGETTO: perizia di stima preordinata all'alienazione degli immobili comunali individuati presso il catasto del Comune di Dovera al foglio 11 mappali 221 e 222.

PREMESSA

Mediante d.g.c. 31 gennaio 2018, n. 23 venne dato impulso a procedimento di variante urbanistica anche preordinato al recepimento del piano delle alienazioni approvato con d.c.c. 14 febbraio 2018, n. 7 in base agli schemi di cui alla d.g.c. 7 luglio 2017, n. 90.

Scopo della suddetta variante urbanistica, successivamente adottata con d.c.c. 18 aprile 2018, n. 13 e approvata con d.c.c. 10 luglio 2018, n. 20 era quello di mutare l'originale destinazione d'uso dell'immobile oggetto della presente perizia da "Area per servizi di interesse collettivo" di cui all'art. 81 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio, a "Edificio o area residenziale" di cui all'art. 62, lettera a), del medesimo strumento urbanistico.

Come esposto in sede di relazione approvata con d.c.c. 10 luglio 2018, n. 20,

"All'art. 58, comma 1, del d.l. 25 giugno 2008, n. 112 è stabilito che al bilancio di previsione dell'ente debba essere allegato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari riferito al medesimo esercizio, recante elenco dei beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione o di dismissione. Al successivo comma 2 è previsto che l'inserimento di immobili nel piano delle alienazioni e valorizzazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano costituisce pertanto variante allo strumento urbanistico generale, anche qualora si ponga in difformità ad eventuali atti di pianificazione sovracomunale."

"Pur non costituendo obbligo di legge, appare opportuno garantire coerenza, attraverso l'approvazione di apposita variante urbanistica, tra il contenuto del piano delle alienazioni ed i vigenti strumenti urbanistici."

Scopo della presente perizia è quindi quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili di proprietà comunale contraddistinti presso il catasto del Comune di Dovera al foglio 11 mappali 221 e 222 al fine di poterlo contabilizzare in sede di variazione del piano delle alienazioni e porlo quale importo a base d'asta in sede di procedura di alienazione.

A tal fine, il valore degli immobili come di seguito calcolato, presuppone che al momento della cessione:

- a) tutti gli immobili oggetto della presente perizia siano stati inseriti nel piano delle alienazioni;
- b) risulti già pienamente efficace la variante urbanistica approvata con d.c.c. 10 luglio 2018, n. 20 con cui questi venivano individuati come “Edificio o area residenziale” di cui all’art. 62, lettera a), delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio;
- c) gli edifici siano nella piena disponibilità del Comune in quanto non più destinati a sede di alcuna attività da parte di soggetti terzi.

La presente stima non tiene quindi conto del fatto che gli immobili in parola attualmente costituiscono sede dell’associazione AUSER e la sede del gruppo volontario di protezione civile “Il Pilastrello” che dovranno trovare nuova collocazione in altra struttura a cura del Comune, prima che l’immobile venga ceduto.

Lo stesso Comune provvederà, quale necessario presupposto alla cessione dell’immobile, a fornire lo stesso di certificato di destinazione d’uso redatto ai sensi della suddetta variante urbanistica e delle certificazioni energetiche di legge.

OGGETTO DELLA PERIZIA DI STIMA

La presente perizia ha per oggetto:

- a) l’edificio di due piani sito in Via XIV Maggio 18/1–20, sito all’interno del centro abitato del capoluogo e costituente parte di cortina edificata direttamente aggettante sull’arteria stradale di proprietà provinciale denominata ex S.S. 472 “Bergamina”;
- b) l’attiguo corpo di fabbrica ad un unico piano, successivamente realizzato all’interno della retrostante area cortilizia;
- c) la retrostante area cortilizia;
- d) il porticato, con annesso locale accessorio, anch’essi ad un unico piano, posti a chiusura dell’area cortilizia;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL’IMMOBILE

Da visura storica per immobile dell’Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale Territorio – Servizi Catastali in data n. T70202 del 21 dicembre 2017, risulta che l’edificio sito in Via XIV Maggio 18/1–20 risulta come di seguito identificato:

Intestato						
Comune di Dovera con sede in Dovera			00330920190*		Proprietà per 1/1	
Foglio	Particella	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	221	A/2	2	9,5 vani	Totale:	Euro 588,76
	222				234 m ²	
					Totale escluse aree scoperte:	
					219 m ² **	
Indirizzo	Via Umberto I n. 14 piano: T-1;					

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"

IDENTIFICAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Ai sensi degli elaborati costituenti parte del Piano di Governo del Territorio approvati con d.c.c. 10 luglio 2018, n. 20, gli immobili oggetto della presente perizia ricadono in zona urbanistica "Edificio o area residenziale" di cui all'art. 62, lettera a), delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio.

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto della presente perizia non risultano interessati da alcun procedimento amministrativo di natura edilizia e urbanistica.

VINCOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

A seguito di istanza prot. n. 3454 del 16 aprile 1997 – pervenuta da parte della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Brescia con prot. n. 1796 del 19 aprile 1997 – volta all'acquisizione "*preventivamente a ogni atto che si intende intraprendere su beni immobili con più di 50 anni (interventi edilizi anche manutentivi, alienazioni, permuta, cambi di destinazione/uso)*" di "*documentazione grafica (...), oltre all'indicazione dell'ubicazione dell'immobile (...) e della verosimile età di costruzione, affinché la scrivente Soprintendenza possa valutare l'eventuale sussistenza di requisiti di interesse storico – artistico tali da renderlo soggetto a tutela Legge 1089/1939 art. 4. In merito alle alienazioni, onerosa o non, di immobili che possono rivedere nei casi previsti dal suddetto art. 4 Legge 1089/1939, si ribadiscono i disposti degli articoli 23,26, 28, nonché quelli relativi al regime sanzionatorio 58, 61 e 62 (...) della medesima Legge*", con atto prot. n. 3409 del 23 aprile 2003 – pervenuto da parte della Soprintendenza Regionale per le Attività Culturali della Lombardia con prot. n. 2293 del 28 aprile 2003 – venne notificata l'avvenuta inclusione dell' "*Immobilabile adibito ad Ufficio Postale ed Ambulatorio, individuato nel NCEU al foglio 11, particella 221*" poiché "*Riveste interesse soprattutto per il partito della facciata esterna, prospettante la via XIV Maggio, di sobrio ed equilibrato disegno*" nell' "*elenco degli edifici per i quali si ritiene sussistano requisiti di interesse storico-artistico tali da essere sottoposti alla tutela del Titolo I D.Lgs. 490/99*" in quanto considerati "*testimonianza dello stile e della cultura di una determinata fase storico ambientale od anche testimonianza di un particolare indirizzo stilistico ovvero applicazione originale di un determinato modello espressivo, tale da essere culturalmente fruibile da parte della comunità*" in base a "*requisiti oggettivi (ultracinquantennalità) e soggettivi (interesse storico artistico)*" "*in quanto testimonianza della storia ed identità delle istituzioni locali, sia come elementi significativi del tessuto edilizio storico, nel quale risultano inseriti*";

CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ

Non è stata rinvenuta agli atti la presenza di alcuna segnalazione certificata di agibilità ex art. 24 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, né alcun corrispondente atto previsto da previgenti norme.

In ordine ai contenuti essenziali della certificazione di agibilità, ovvero: sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico [dell'edificio] e degli impianti [...] installati, [...] conformità dell'opera al progetto presentato, [...] attestazione del direttore dei lavori o [...] di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle [suddette] condizioni, [...] certificato di

collaudo statico [o] dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori, [...] dichiarazione [di] conformità delle opere [...] alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, estremi [catastali]; dichiarazione di conformità degli impianti installati [e dichiarazione in ordine alla] sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico o certificato di collaudo degli stessi, è stato possibile reperire esclusivamente la seguente documentazione:

- a) certificati di omologazione degli impianti di messa a terra nn. 01/510202/CR e 01/510203/CR emessi dall'ISPESL DI Brescia a seguito di domande a ciò presupposte del 28 marzo 2001;
- b) ricevuta fiscale di avvenuto collaudo dell'impianto di climatizzazione invernale e produzione di acqua calda sanitaria a gas metano Euroterm Maxter Out K24 installato in data 13 febbraio 2009;
- c) dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte n. 00044 del 4 luglio 2009, trasmessa con lettera prot. n. 6003 del 16 settembre 2009 alla Camera di Commercio di Lodi;
- d) libretto del medesimo impianto cod. Y855 V536 8298 0503 compilato in data 12 ottobre 2015;
- e) rapporto di controllo Tipo 1A (Gruppi Termici) del 19 settembre 2017;
- f) certificazione impianto elettrico
- g) certificazione energetica

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili in parola risultano siti in Via XIV Maggio 18/1-20, all'interno del capoluogo del Comune di Dovera.

Risultano collocati in area centrale all'abitato, in diretta comunicazione con le principali vie di comunicazione coi capoluoghi dei comuni di Pandino (CR), Crespianica (LO), Lodi e Boffalora d'Adda (LO).

Le medesime arterie risultano inoltre vie di comunicazione privilegiata con i comuni di Bergamo, Crema (CR), Cremona e Milano.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PRINCIPALE

Strutture portanti verticali

Le strutture portanti verticali sono in muratura piena, non presentano evidenti lesioni o evidenti segni di degrado dovuto a copiose infiltrazioni di umidità risalente dal terreno.

All'interno dei vani posti al primo piano dell'edificio principale, si rilevano, viceversa, evidenti segni di colature d'acqua piovana proveniente dalle coperture.

Strutture portanti orizzontali

I solai posti tra il piano terreno ed il primo piano dell'edificio principale, ad eccezione del ballatoio del vano scala, non risultano direttamente ispezionabili in quanto rivestiti da pavimentazione all'estradosso e da controsoffittature all'intradosso.

In relazione all'epoca di edificazione dell'edificio, alla struttura dei solai di separazione tra il sotto tetto ed i locali del primo piano, in gran parte visibili, e all'elasticità riscontrata durante il calpestio di quelli posti tra il piano terreno ed il primo piano, si ritiene che la loro struttura sia lignea.

Questi ultimi non presentano evidenti segni di lesioni o cedimenti, né risultano in alcun modo intaccati da umidità di risalita o infiltrazioni di acqua piovana.

I solai posti tra il sottotetto e i locali del primo piano sono, nei vani di maggiori dimensioni, direttamente visibili.

Essi appaiono, oltre che incrostati di guano, ampiamente interessati, in corrispondenza con le murature perimetrali, da colature d'acqua piovana proveniente dalle coperture.

Altrettanto deteriorate, per i medesimi motivi, appaiono le controsoffittature poste all'intradosso dei solai dei vani di minore dimensione, quali il corridoio di disimpegno ed il servizio igienico.

Unico a presentarsi in buone condizioni, è il solaio a copertura del vano scala, il quale non evidenzia alcun segno di degrado dovuto ad infiltrazioni di acqua piovana.

Struttura a falde di copertura

Le diffuse e copiose infiltrazioni le cui tracce sono visibili in corrispondenza dei punti di appoggio dei solai di separazione tra il sottotetto ed i locali del primo piano, evidenziano ampie e diffuse falle del manto di copertura, il quale però non evidenzia ampie ed evidenti lacune.

Le travi di colmo appaiono visibilmente deformate con significativi abbassamenti nelle sezioni più lontane dai punti di appoggio.

Le falde si presentano comunque sufficientemente piane e prive di evidenti sfondamenti.

Opere di finitura

Gli intonaci esterni posti sul fronte principale, seppure diffusamente dilavati ed erosi, non presentano evidenti lacune, specie nei punti ove risultano decorati da cornici e forme geometriche in rilievo, né evidenti sintomi della presenza di umidità di risalita.

Gli intonaci esterni posti sugli ulteriori fronti, pur risultando diffusamente dilavati ed erosi, non presentano evidenti lacune, né evidenti sintomi della presenza di umidità di risalita.

Le controsoffittature dei locali posti al piano terreno si presentano in buone condizioni, prive di lacune, evidenti segni di cedimento o di degrado.

Le controsoffittature del primo piano si presentano invece gravemente deteriorate e compromesse da infiltrazioni d'acqua piovana.

Gli intonaci interni dei locali del piano terreno si presentano in buono stato e non evidenziano tracce né di dissesto né di umidità di risalita.

Gli intonaci interni dei locali del primo piano si presentano generalmente dilavati e nella parte superiore maggiormente deteriorati a causa di colature di acqua piovana proveniente dalla sovrastante copertura.

I rivestimenti ceramici posti nei locali al primo terreno appaiono sufficientemente estesi ed in buono stato di manutenzione.

I rivestimenti ceramici posti nei locali al primo piano, ove minimamente presenti, appaiono in evidente stato di fatiscenza.

Le pavimentazioni ceramiche dei locali posti al piano terreno, pur risultando avulse dal contesto, si presentano complete ed in buono stato di conservazione; non presentano inoltra alcuna traccia di persistente umidità.

Le pavimentazioni in graniglia e mattonelle di cemento colorato dei locali posti al primo piano si presentano complete e prive di evidenti cedimenti, seppure bisognose di interventi di stuccatura, levigatura e lucidatura.

La pavimentazione ceramica del ballatoio del vano scala si presenta in discreto stato, seppure leggermente sconnessa.

Un vano posto al primo piano si presenta privo di qualsiasi pavimentazione.

Opere in ferro e di lattoneria

Le opere in ferro, ovvero grate e ringhiere, poste sul fronte principale risultano di discreta fattura, seppure bisognose di interventi di manutenzione ordinaria.

Quelle poste sul fronte aggettante sul cortile interno, di molto più modesta fattura, risultano in parte deteriorate e bisognose di sostituzione.

Le opere di lattoneria, seppure non presentino evidenti falle, risultano deteriorate e bisognose di sostituzione.

Serramenti

I serramenti sia interni che esterni posti al piano terreno risultano delle più svariate fatture, di modesta qualità e risentono dell'uso a cui parte dei locali erano precedentemente destinati, ovvero ad ufficio postale.

I serramenti interni dei locali posti al primo piano, seppure bisognosi di interventi di manutenzione, si presentano completi e di discreta fattura.

I serramenti esterni versano, viceversa, in stato di assoluta fatiscenza.

Impianti

Gli impianti elettrico, idraulico e termoidraulico del piano terreno, seppure datati ed in parte privi delle necessarie certificazioni risultano comunque sufficientemente completi, funzionali ed in discreto stato di manutenzione.

Gli impianti elettrico, idraulico e termoidraulico del primo piano risultano, oltre che largamente incompleti, fatiscanti e perciò inutilizzabili.

DESCRIZIONE DEGLI SPAZI E DEI VANI ACCESSORI

Cortile di pertinenza

Il piano di calpestio, di forma regolare e dotato di pendenza adeguata per permettere il regolare scorrimento e la raccolta delle acque piovane, non è posto in diretto contatto con la rete stradale cittadina, ma vi si accede esclusivamente tramite l'edificio principale posto sulla Via XIV Maggio.

La pavimentazione, in autobloccanti di cemento colorati, risulta in ottimo stato di manutenzione.

Porticato con annesso vano accessorio

La struttura trova collocazione nella parte posteriore del cortile di pertinenza, che ne costituisce anche unico accesso.

Le strutture verticali sono costituite da murature piene intonacate sormontate da tetto ad un'unica falda con struttura lignea e manto di copertura in lastre ondulate sovrastate da coppi.

Il locale accessorio è inoltre dotato di contro soffittatura con struttura metallica tamponata con tavelle in laterizio.

Le opere di finitura ed i serramenti metallici sono di semplice fattura e si presentano in precario stato di manutenzione.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Da rilievo effettuato in data 4 luglio 2018, gli immobili oggetto di alienazione presentano la seguente consistenza, deducibile dalle misure riportate all'allegato A:

Edificio principale aggettante su Via XIV Maggio

Piano terreno:

- a) portico avente superficie calpestabile di 5,20 mq;
- b) vano abitabile avente superficie calpestabile di 16,14 mq;
- c) vano abitabile avente superficie calpestabile di 10,98 mq;
- d) vano scala avente superficie calpestabile di 11,22 mq;
- e) vano abitabile avente superficie calpestabile di 36,68 mq;
- f) vano abitabile avente superficie calpestabile di 12,11 mq;
- g) antibagno avente superficie calpestabile di 2,34 mq;
- h) servizio igienico avente superficie calpestabile di 3,84 mq;

Primo piano:

- i) ballatoio avente superficie calpestabile di 3,32 mq;
- j) vano abitabile avente superficie calpestabile di 10,98mq;

- k) vano abitabile avente superficie calpestabile di 16,15 mq;
- l) vano abitabile avente superficie calpestabile di 11,39 mq;
- m) balcone avente superficie calpestabile di 1,82 mq;
- n) servizio igienico avente superficie calpestabile di 6,19 mq;
- o) balcone avente superficie calpestabile di 3,37 mq;
- p) vano abitabile avente superficie calpestabile di 17,25 mq;
- q) vano abitabile avente superficie calpestabile di 18,16 mq;

Spazi e vani accessori:

- r) cortile pertinenziale avente superficie calpestabile di 112,09 mq;
- s) locale accessorio avente superficie calpestabile di 12,57 mq;
- t) porticato avente superficie calpestabile di 12,97 mq;

Le superfici commerciali dei suddetti vani, come deducibili dal contenuto degli allegati B e C, risultano pari a:

Edificio principale aggettante su Via XIV Maggio

Piano terreno:

- a) portico avente superficie commerciale di $5,20 \text{ mq} \times 35\% = 1,82 \text{ mq}$;
- b) vano abitabile avente superficie commerciale di $16,14 \text{ mq} \times 110\% = 17,75 \text{ mq}$;
- c) vano abitabile avente superficie commerciale di $10,98 \text{ mq} \times 110\% = 12,08 \text{ mq}$;
- d) vano scala avente superficie commerciale di $11,22 \text{ mq} \times 110\% = 12,34 \text{ mq}$;
- e) vano abitabile avente superficie commerciale di $36,68 \text{ mq} \times 110\% = 40,35 \text{ mq}$;
- f) vano abitabile avente superficie commerciale di $12,11 \text{ mq} \times 110\% = 13,32 \text{ mq}$;
- g) antibagno avente superficie commerciale di $2,34 \text{ mq} \times 110\% = 2,57 \text{ mq}$;
- h) servizio igienico avente superficie commerciale di $3,84 \text{ mq} \times 110\% = 4,22 \text{ mq}$;

Primo piano:

- i) ballatoio avente superficie commerciale di $3,32 \text{ mq} \times 110\% = 3,65 \text{ mq}$;
- j) vano abitabile avente superficie commerciale di $10,98 \text{ mq} \times 110\% = 12,08 \text{ mq}$;
- k) vano abitabile avente superficie commerciale di $16,15 \text{ mq} \times 110\% = 17,76 \text{ mq}$;
- l) vano abitabile avente superficie commerciale di $11,39 \text{ mq} \times 110\% = 12,53 \text{ mq}$;
- m) balcone avente superficie commerciale di $1,82 \text{ mq} \times 25\% = 0,46 \text{ mq}$;
- n) servizio igienico avente superficie commerciale di $6,19 \text{ mq} \times 110\% = 6,81 \text{ mq}$;
- o) balcone avente superficie commerciale di $3,37 \text{ mq} \times 25\% = 0,84 \text{ mq}$;
- p) vano abitabile avente superficie commerciale di $17,25 \text{ mq} \times 110\% = 18,97 \text{ mq}$;
- q) vano abitabile avente superficie commerciale di $18,16 \text{ mq} \times 110\% = 19,98 \text{ mq}$;

Spazi e vani accessori:

- r) cortile pertinenziale avente superficie commerciale di $112,09 \text{ mq} \times 10\% = 11,21 \text{ mq}$;
- s) locale accessorio avente superficie commerciale di $12,57 \text{ mq} \times 20\% = 2,51 \text{ mq}$;
- t) porticato avente superficie commerciale di $12,97 \text{ mq} \times 35\% = 2,59 \text{ mq}$;

La consistenza complessiva degli immobili oggetto di alienazione è pertanto valutabile in:

$(1,82 \text{ mq} + 17,75 \text{ mq} + 12,08 \text{ mq} + 12,34 \text{ mq} + 40,35 \text{ mq} + 13,32 \text{ mq} + 2,57 \text{ mq} + 4,22 \text{ mq} + 3,65 \text{ mq} + 12,08 \text{ mq} + 17,76 \text{ mq} + 12,53 \text{ mq} + 0,46 \text{ mq} + 6,81 \text{ mq} + 0,84 \text{ mq} + 18,97 \text{ mq} + 19,98 \text{ mq} + 11,21 \text{ mq} + 2,51 \text{ mq} + 2,59 \text{ mq}) = 213,84 \text{ mq}$ commerciali;

CRITERI DI STIMA

Per la redazione della presente perizia, ci si è avvalsi del Glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico-immobiliare, edizione II 2008, edito dalla Direzione Centrale

dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dalla società consortile per azioni senza fini di lucro Tecnoborsa, emanazione delle Camere di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, ricavandone le seguenti definizioni:

Abitazione di tipo economico

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica" (vedi: fabbricato di tipologia economica), con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate.

Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità.

È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

Coefficiente di ponderazione/omogeneizzazione

Coefficiente necessario ad omogeneizzare una superficie di una pertinenza accessoria alla superficie dell'unità immobiliare principale cui appartiene, al fine di determinare la superficie commerciale di un immobile.

Fabbricato di tipologia economica

Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici).

Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari.

È un edificio generalmente ubicato in località eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrato nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico.

E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

Superficie Interna Lorda SIL (Gross Internal Area)

Area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra; rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

La superficie include lo spessore dei muri interni e delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne, vani scala, corridoi, ascensore, elevatore, sale impianti interni o contigui, condotti verticali per l'aria o di altro tipo. Non include lo spessore dei muri perimetrali e le sporgenze esterne quali i balconi, terrazzi e simili con i lati aperti, porticati e passaggi coperti ricavati all'interno della proiezione dell'edificio, intercapedini, sporgenze ornamentali, spazi esterni di circolazione verticali e orizzontale, e altri elementi in funzione del tipo di immobile e fabbricato).

Trova applicazione, prevalentemente, nella stima di edifici industriali, negozi, magazzini, nelle procedure di valutazione commerciale per compravendite, per la determinazione dei costi di costruzione.

Superficie Interna Netta SIN (Net Internal Area)

Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

Trova applicazione, prevalentemente, per la stima di edifici residenziali, nelle procedure di valutazione commerciale per compravendite, per la ripartizione di costi di gestione e di esercizio.

Superficie ponderata

Rappresenta la superficie virtuale (commerciale o utile) di un'unità immobiliare ottenuta come somma della superficie occupata dagli ambienti con funzione principale e dalla superficie accessorie delle pertinenze accessorie e di ornamento che vengono omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio a quella con funzione principale.

I coefficienti di omogeneizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario solitamente attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria (pertinenza esclusiva).

Il calcolo della superficie ponderata degli immobili oggetto della presente stima è stato effettuato mediante applicazione dei coefficienti di ponderazione/omogeneizzazione previsti dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Ciò al fine di rendere conforme la superficie ponderata ei suddetti immobili ai valori per unità di superficie contenuti nella Rilevazione prezzi immobili 2017 Cremona e Provincia.

Concorrono quindi alla formazione della superficie ponderata, le seguenti voci:

- superficie coperta utile fuori terra, nella misura del 110% della superficie interna netta al fine calcolare convenzionalmente l'incidenza delle murature;*
- superficie di balconi e lastrici solari, nella misura del 25% fino alla superficie commerciale di 25 mq e per l'eccedenza il nella misura del 10%;*
- superficie di logge, portici e patii, nella misura del 35% fino alla superficie commerciale di 25 mq e per l'eccedenza il nella misura del 10%;*
- superficie di giardini, corti, cortili e aree di pertinenza di ville e villini, nella misura del 10% fino alla superficie commerciale di 25 mq e per l'eccedenza il nella misura del 2%;*
- superficie di cantine, soffitte e locali accessori, nella misura del 20%.*

Non si è viceversa tenuta in alcun conto la concorrenza alla formazione della superficie ponderata delle voci relative a superfici utili seminterrate, mansarde abitabili, mansarde e sottotetti non abitabili, soppalchi abitabili, terrazzi abitabili, giardini e aree di pertinenza di appartamenti e giardini, lastrici solari e aree di pertinenza non collegati ai vani principali, in quanto non pertinenti.

INDICATORI ECONOMICI GENERALI

Dal Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia del 18 maggio 2018, edito dalla Banca d'Italia, emerge inoltre che *“il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è rimasto pressoché stabile”* e che dai dati forniti dalle agenzie immobiliari riferiti al trimestre gennaio-marzo 2018 la riduzione media del prezzo di acquisto, rispetto a quello inizialmente richiesto dal venditore, per le *“aree non urbane”* del Nord Ovest, si attesta al 12,5%.

Ove per *“aree non urbane”* si intendono le porzioni di territorio non ricomprese nei *“Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana”*, quali *“Torino, Genova, Milano”*.

Dal medesimo studio emerge inoltre che per il 76% degli operatori le Prospettive del mercato attese per il trimestre aprile–giugno 2018, rispetto al trimestre gennaio–marzo 2018, si mantengono stabili.

Il dato trova conferma nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Rapporto Immobiliare 2018 relativo al settore residenziale, ove si legge che *“è lecito ritenere, in condizioni coeteris paribus, soprattutto con riferimento all'andamento dell'economia in generale e dei tassi di interesse in particolare, che le tendenze espresse nel 2017 continueranno nel corso del 2018. Dovremmo quindi attenderci, nel prossimo futuro, il perdurare della crescita moderata degli scambi di abitazioni e probabilmente una condizione di stazionarietà sul versante dei prezzi”*.

Dal rapporto Statistiche regionali – Il mercato immobiliare residenziale del 31 maggio 2017 e relativo alla Provincia di Cremona, emerge *“un andamento in crescita e uniformemente distribuito in tutta la provincia”*. E *“che le quotazioni medie, rispetto al 2015 [...] sono in crescita nelle macroaree Cremasco, Casalasco e Soresinese*.

DATI DI CALCOLO

Quotazioni riferite alla Rilevazione dei prezzi immobiliari per l'anno 2017

I valori ricavabili dalla Rilevazione dei prezzi immobiliari per l'anno 2017 risultano calzanti rispetto alla presente perizia di stima in quanto individuati utilizzando quali parametri, oltre alla collocazione geografica, l'epoca di costruzione o ultima ristrutturazione.

In particolare, si rilevano come perfettamente attinenti alla presente valutazione i dati riferiti alla località *“Dovera”* per edifici costruiti o ristrutturati *“prima del 1974”*: ovvero un valore compreso tra i 300,00 €/mq e i 450,00 €/mq di superficie commerciale.

Valori dei prezzi di vendita

Si è innanzi tutto provveduto alla rilevazione dei prezzi di vendita di immobili aventi caratteristiche tipologiche assimilabili a quello oggetto di perizia, mediante accesso ai portali di vendita delle principali catene di agenzie immobiliari operanti in zona, ovvero Gabetti (www.gabetti.it), Studio Casa (www.studiocasa.it) e Tecnocasa (www.tecnocasa.it).

Non è stato possibile prendere in considerazione ulteriori operatori con significativa presenza sul territorio in quanto privi di offerte di immobili con tipologie paragonabili a quello oggetto della presente perizia, oppure che non fornivano dati essenziali alla corretta valutazione dell'offerta, quali l'anno di costruzione o di ultima ristrutturazione.

Le offerte censite, così come risulta dalle descrizioni e rappresentazioni, anche fotografiche, contenute nelle schede tecniche accessibili dai siti internet delle agenzie immobiliari, risultano inoltre tra loro omogenee in quanto riferite ad immobili assimilabili per tipologia, localizzazione all'interno del centro abitato, dimensioni e stato di conservazione, a quello oggetto di perizia.

Quotazioni riferite al secondo semestre 2017 fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

I valori di mercato minimo e massimo per metro quadrato di superficie lorda forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, discendono da due soli fattori: ovvero, la tipologia dell'immobile ed il suo stato di manutenzione.

Fra le tipologie proposte, quella che più pare avvicinarsi a quella dell'immobile oggetto di perizia è *“Abitazioni di tipo economico”*.

L'unico possibile stato di manutenzione proposto, ovvero *“normale”* non risulta viceversa coerente con il rilevato stato del degrado.

Il parametro economico corrispondente a *“Abitazioni di tipo economico”* con stato di manutenzione *“normale”*, ovvero un valore compreso tra i 690,00 €/mq e i 980,00 €/mq di superficie lorda, verrà

quindi utilizzato esclusivamente quale parametro di controllo rispetto a quelli ricavati dall'analisi del mercato immobiliare e dalla Rilevazione dei prezzi immobiliari per l'anno 2017.

METODO DI CALCOLO

In via principale ci si è avvalsi della "Rilevazione dei prezzi immobiliari per l'anno 2017" (All. F) in quanto ritenuta idonea a fornire attendibile elemento di valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente perizia di stima.

E ciò in virtù:

a) della stabilità dei prezzi desumibile dai citati indicatori economici generali, che rendono attuali i valori di mercato rilevati per l'anno 2017;

b) dell'aderenza al caso concreto della suddivisione, attuata mediante lo studio in parola, in fasce di prezzo in base all'epoca di costruzione o di ultima ristrutturazione dell'immobile;

Come sopra accennato, i dati riferiti alla località "Dovera" per edifici costruiti o ristrutturati "prima del 1974" individuano valori compresi tra i 300,00 €/mq e i 450,00 €/mq di superficie commerciale.

Al fine di poter verificare tali valori, è stata attuata una indagine di mercato secondo gli anzi detti criteri in esito alla quale si è potuta constatare la sostanziale aderenza dei valori indicati dalla "Rilevazione dei prezzi immobiliari per l'anno 2017" (All. F) con i valori degli immobili attualmente oggetto di compravendita.

Ciò è stato attuato secondo i seguenti passaggi:

a) sono state raccolte inserzioni presenti sui principali siti aziendali delle principali società immobiliari operanti sul territorio del Comune di Dovera e dei comuni contermini inseriti nella "Rilevazione dei prezzi immobiliari per l'anno 2017", che presentassero offerte riferibili a tipologie di immobili paragonabili a quello oggetto di valutazione, suddividendoli in base alle medesime epoche di costruzione o di ultima ristrutturazione individuate dalla "Rilevazione dei prezzi immobiliari per l'anno 2017". Le offerte sono quindi state ordinate in base al prezzo di vendita (All. G);

b) i prezzi di vendita relativi alle medesime inserzioni sono quindi stati ridotti di una percentuale del 12,5%, pari allo sconto medio rilevato in sede di conclusione delle compravendite, come risulta dai citati dati economici generali (All. H);

c) è stata quindi verificata l'aderenza dei valori desumibili dalla "Rilevazione dei prezzi immobiliari per l'anno 2017" con i valori dei prezzi di acquisto desumibili dalle inserzioni. Si è potuto così rilevare a sostanziale corrispondenza delle offerte collocate nelle posizioni centrali delle scale dei valori, con i prezzi desumibili dalla "Rilevazione dei prezzi immobiliari per l'anno 2017". Si è quindi ritenuto fisiologico che potessero rilevarsi prezzi esorbitanti dai medesimi valori in ragione del fatto che le offerte pubblicate potessero risentire di particolari esigenze della parte venditrice. (All. I);

si è infine verificato che i prezzi riportati dalla "Rilevazione dei prezzi immobiliari per l'anno 2017" risultassero comunque inferiori a quelli desumibili dalle "Quotazioni riferite al secondo semestre 2017 fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate" riferibili ad uno stato di manutenzione "normale" che mal si concilia con un'epoca di ultima ristrutturazione anteriore al 1974, come nel caso in specie (All. J).

Si sono infine ritenuti equivalenti, ai fini dell'individuazione del più probabile valore di mercato:

a) i maggiori oneri, in termini di superiori costi e tempi di realizzazione, discendenti dalla presenza di un vincolo architettonico gravante sull'edificio;

b) il maggior decoro dell'edificio principale, rispetto alla generalità degli immobili reperibili sul mercato.

CALCOLO DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

In ragione:

- a) della rilevata lieve ma costante crescita dei prezzi di mercato, desumibile dagli indicatori economici generali;
 - b) dei tempi a disposizione dell'amministrazione comunale per poter ricollocare le attività attualmente presenti all'interno dell'edificio;
 - c) della opportunità che la medesima amministrazione può riservarsi di poter reiterare il bando per l'aggiudicazione degli immobili in parola al miglior offerente;
- viene indicato come valore unitario posto a base del calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile, la somma di 450 €/mq di superficie commerciale.

Superficie commerciale rilevata: 213,84 mq.

Valore unitario della superficie commerciale: 450,00 €/mq.

Più probabile valore di mercato dell'immobile: $213,84 \text{ mq} \times 450 \text{ €/mq} = 96.228,00 \text{ €}$.

L'istruttore direttivo tecnico
Dott. Arch. Roberto Diamanti