
RELAZIONE DI STIMA PER VALUTAZIONE IMMOBILE

**Immobile di proprietà comunale sito in Via
Rosmini n.4**

**Descritto all'Agenzia del Territorio
al Foglio n.1 Mapp. 271 sub.6**



1 - Descrizione dell'immobile

L'immobile di cui trattasi è situato in via Rosmini con ingresso al civico 4.
Risulta identificato all'Agenzia del Territorio nel seguente modo:

al Catasto Fabbricati:

Foglio 1, Mappale 271, Subalterno 6, ubicazione catastale Via Rosmini n.2, piano 2-S1, zona censuaria U, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, R.C. Euro 312,46;

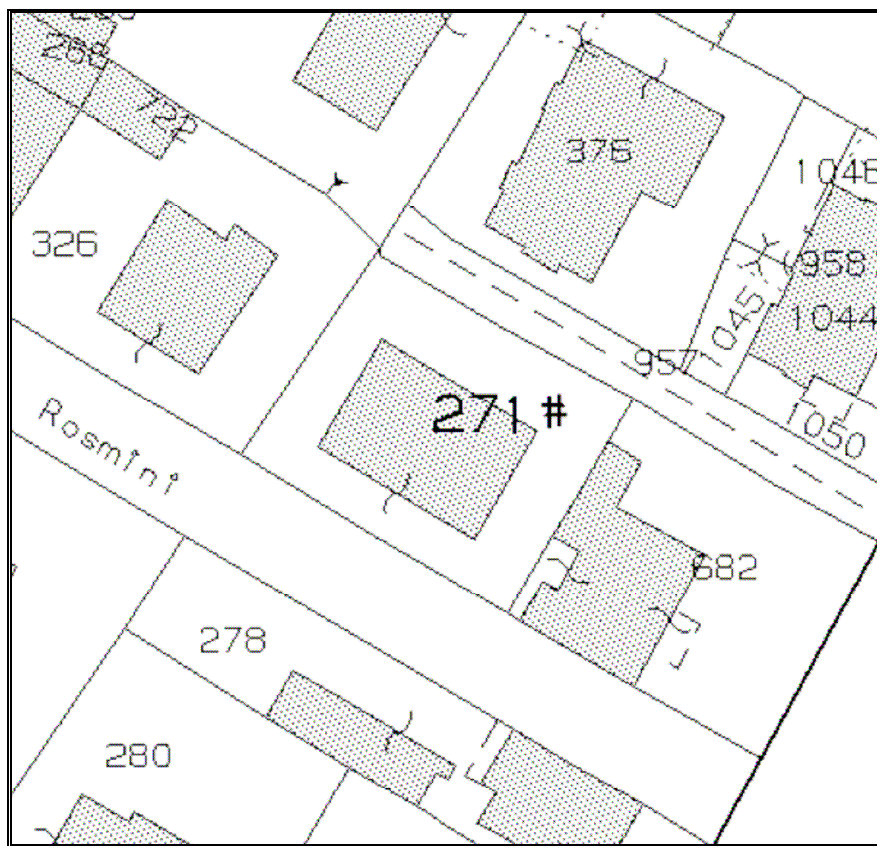


Fig.1 - Identificazione catastale

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta inserita in una palazzina residenziale posta in zona semiperiferica del Comune di Pogliano Milanese costituita di tre piani fuori terra e un piano interrato.

L'immobile in parola è situato al piano secondo per gli spazi abitativi mentre invece al piano interrato è presente la cantina e gli spazi comuni ad uso dei condomini.

Inoltre tra gli spazi comuni è compreso anche il giardino condominiale posto all'esterno del fabbricato.

Non sono presenti spazi per parcheggio privato (autorimesse e/o box o aree di sosta veicoli).

L'accesso all'unità abitativa avviene attraverso un vano scala comune posto al centro del fabbricato e con accesso diretto dalla via pubblica (Via Rosmini).

2 - Caratteristiche dell'immobile e consistenze geometriche

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta essere edificata nel secolo scorso ed è realizzata in struttura portante in latero-cemento.

Le caratteristiche dell'immobile sono quelle tipiche dell'edilizia economica con materiali di finitura di media bassa qualità.

In particolare si rilevano:

- Infissi interni ed esterni in legno;
- Pavimentazione in mattonelle di graniglia;
- Servizi igienici dotati di tutti gli apparecchi sanitari e relative finiture risalenti all'epoca di costruzione;

- Fig.1 – immagine interni**



Fig.2 – immagine interni



Fig.3 – immagine caldaia esistente



3 - Dati urbanistici vigenti






Il fabbricato al quale appartiene l'unità immobiliare in parola di cui al Foglio n.1 Mapp. 271 sub.6 risulta rientrare nelle previsioni urbanistiche dello strumento urbanistico vigente nel seguente modo:

- Fg.1; mapp. 271: **tessuto semi aperto a media densità**

*Fig.6 – Estratto della tavola n.07b di azionamento
e relativa Legenda*



ambiti urbani consolidati - capo II PdR

- | | |
|---|---|
|  | tessuto semiaperto a media densità - art. 44 PdR |
|  | tessuto aperto a medio alta densità - art. 45 PdR |
|  | tessuto misto artigianale residenziale interno al nucleo urbano - art. 46 PdR |
|  | tessuto per attività produttive - art. 48 PdR |
|  | area a verde di mitigazione - art. 47 PdR |

[illegible]

5 - Consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima

La consistenza dell'unità immobiliare determinata dall'Ufficio Tecnico è come di seguito riportata:

Superficie lorda di pavimento = 85,08mq

Superficie balconi = 7,50 mq

Superficie cantina = 9,10 mq

Alla superficie come sopra indicata è stata aggiunta la parte delle superfici condominiali per una quota pari al 10% della superficie delle parti comuni ragguagliata sui millesimi di proprietà, quest'ultima pari a 58,00290 mq.

Pertanto sulla base della valutazioni tecniche è stato determinata una superficie commerciale pari a 76,93 mq come di seguito calcolata:

Superficie lorda di pavimento + 25% Superficie netta balconi e cantina + superficie di competenza delle parti comuni:

$$85,08 + 25\% (7,50+9,10) + 10\% 58,00290 = \mathbf{95,03 \text{ mg}}$$

[illegible]

Fig.9 – Scheda catastale fg.1 mapp.271 sub.6

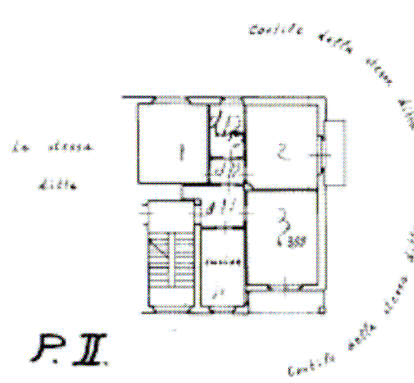
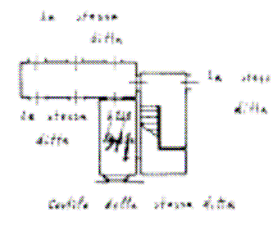


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO <small>LA DISTRIBUZIONE DI SPACIO (M. S. M.)</small>	
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>Pogliano</u> Via <u>Rosmini</u> Ditta <u>Comune di Pogliano Milanese</u> Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Edilizio di <u>Milano</u>	
SCHEDA P^N 0846930	
<p style="text-align: center;">P. II</p> 	<p style="text-align: center;">P. Int.</p> 
ORIENTAMENTO  <small>SCALA DI 1:400</small>	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold;">SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO</p> <p>DATA 3 MAG 1908 PROT. N° 885</p> </div> <div style="width: 10%; text-align: center;">  </div> <div style="width: 45%;"> <p>Completata dal <u>Geom. Davide</u> <small>(Ditta, nome e cognome dell'architetto)</small> <u>MASSARO</u> Iscritto all'Albo dei Geometri <u>154</u> della Provincia di <u>Milano</u> DATA <u>21/4/1908</u> Firma: <u>Geom. Davide Massaro</u></p> </div> </div>	

Fig.10 – certificato catastale del fg.1 mapp.271 sub.6

Dati della richiesta		Comune di POGGIO MILANESE (Codice: G772)										
		Provincia di MILANO										
Catasto Fabbricati		Foglio: 1 Particella: 271 Sub.: 6										
INTESTATO												
1	COMUNE DI POGGIO MILANESE							865027601598		(1) Proprieta' per 1000/1000		
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urban	Foglio	Particella	Sub	Zona Cear	Miscro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	
1		1	271	6			A/3	3	5,5 vani	Totale: 88 m² Totale escluse aree scoperte: 86 m²	Euro 312,46	Variazione del 09/11/2015 - Incremento in virtue dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA A. ROSSINI n. 2 piano: 1-31;										
Annotazioni		di studio: del 26/12/2013										

6- Criterio e metodologia di stima

La stima degli immobili in parola ha preso in considerazione il più probabile valore di mercato.

A tal proposito è stato utilizzato il bollettino OSMI Borsa Immobiliare Milano n.40 "Rilevazione dei prezzi degli immobili".

Come desumibile dalla lettura dei dati forniti, specifici per il Comune di Pogliano Milanese, i valori di mercato, misurati sulla superficie lorda di pavimento risultano essere compresi tra **€1.400/mq** e **€1.600/mq**.

I sopradetti valori sono riguardano il caso degli appartamenti vecchi (oltre 40 anni) o da ristrutturare.

7- Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili

sulla scorta dei criteri esposti si riassume qui di seguito il calcolo del probabile valore di mercato degli immobili oggetto di perizia risulta pari a €1.400,00/mq, valore minimo tra quelli indicati dalla fonte dati assunta a base di determinazione, sull'intera superficie commerciale oggetto di stima.

Pertanto il valore di mercato più probabile è pari ad €1.400,00/mq x 95,03 mq; **€133.042,00.**

Pogliano Milanese, **05 Maggio 2016**

Il Responsabile dell'Area Urbanistica

Arch. Ferruccio Mignani

[illegible]