
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.5



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 5, ubicazione catastale Via Rosmini n.2, piano 2-S1, zona censuaria U, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 4,5, R.C. Euro 255,65;

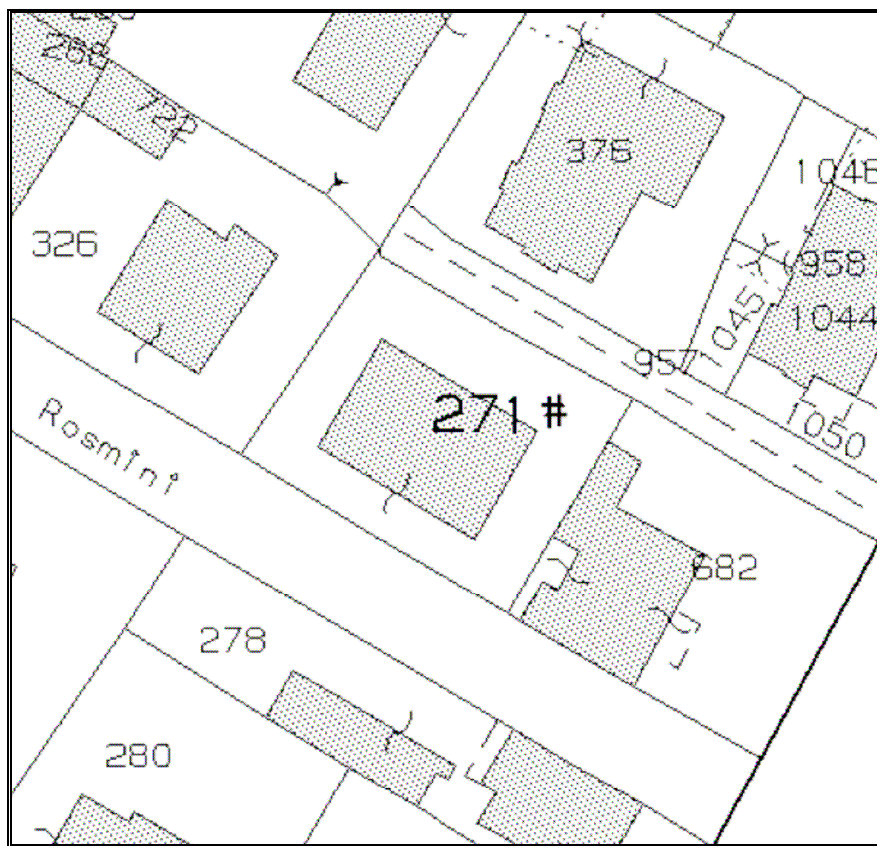


Fig.1 - Identificazione catastale

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.

La palazzina è stata realizzata dal Comune di Pogliano Milanese con pratica edilizia n.94/1965 a mezzo di Autorizzazione per l'esecuzione Lavori Edili del 18.12.1965.

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

Tra gli spazi comuni è ricompreso anche il giardino condominiale posto all'esterno del fabbricato oltreché la scala di accesso.

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 nella seconda metà del 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;

- La vetustà dell'immobile e lo stato di degrado sono molto evidenti e comunque l'efficienza energetica è molto bassa.

[illegible]

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.5 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

MI 01/14001
L. 100. N. 1. 101

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1946, N. 440)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Pogliano Via Rosmini
 Ditta Comune di Pogliano Milanese
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Milano

SENEA P^N 0846931

P.II

P.Int.

ORIENTAMENTO

 SCALA DI 1:100

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 3 MAG. 1968

PROT. N° 884

Computato dal Gen. Davide
 (Firma, nome e cognome del computista)
M. 2. 2. 2. 2.
 Iscritto all'Albo dei Periti n. 133
 della Provincia di Milano
 DATA 21/4/1968
 Firma Gen. Davide

Fig.10 – certificato catastale del fg.1 mapp.271 sub.5

Dati della richiesta		Comune di POGLIANO MILANESE (Codice: G772)	
Catasto Fabbricati		Provincia di MILANO	
		Foglio: 1 Particella: 271 Sub.: 5	

INTESTATO

1	COMUNE DI POGLIANO MILANESE	86502760159*	(1) Proprietà per 1000/1000
---	-----------------------------	--------------	-----------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cenz.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		1	271	5			A/3	3	4,5 vani	Totale: 72 m² Totale escluse aree scoperte**: 70 m²	Euro 255,65	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in virtua dei dati di superficie.

Indirizzo VIA A. ROSMINI n. 2 piano: 2.31;
 Annotazioni di studio: ist 265254/2013

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

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.

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 76,93mq; **€107.702,00.**

Pogliano Milanese, **05 Maggio 2016**

Il Responsabile dell'Area Urbanistica

Arch. Ferruccio Migani

[illegible]