



PERIZIA ESTIMATIVA area edificabile angolo via Scacchi/via Ungaretti



Il cespite oggetto di stima è un reliquato derivante da una lottizzazione pregressa , destinato da P.G.T. vigente a tessuto residenziale semi-aperto a medio-alta densità. La porzione di area , che per dimensioni e posizione, non può essere oggetto di edificazione diretta ma genera unicamente del volume da poter essere trasferito in lotti di uguale destinazione urbanistica è stata valorizzata per l'alienazione della SLP .

Da Piano delle Regole il tessuto suindicato ha un indice attribuito pari a 0,7 mq/mq. che per la superficie complessiva genera una SLP pari a 224,70 mq.

Il trasferimento di slp è regolato dall'art.14 c.4 delle NTA del P.d.R.

In considerazione delle recenti edificazioni nella zona del Pratello, nonché delle pregresse residenze in cui risulta esaurita la slp a disposizione, nonché delle edificazioni ancora da realizzare, l'acquisizione di ulteriore credito volumetrico residenziale risulta sicuramente di interesse per il mercato immobiliare locale.

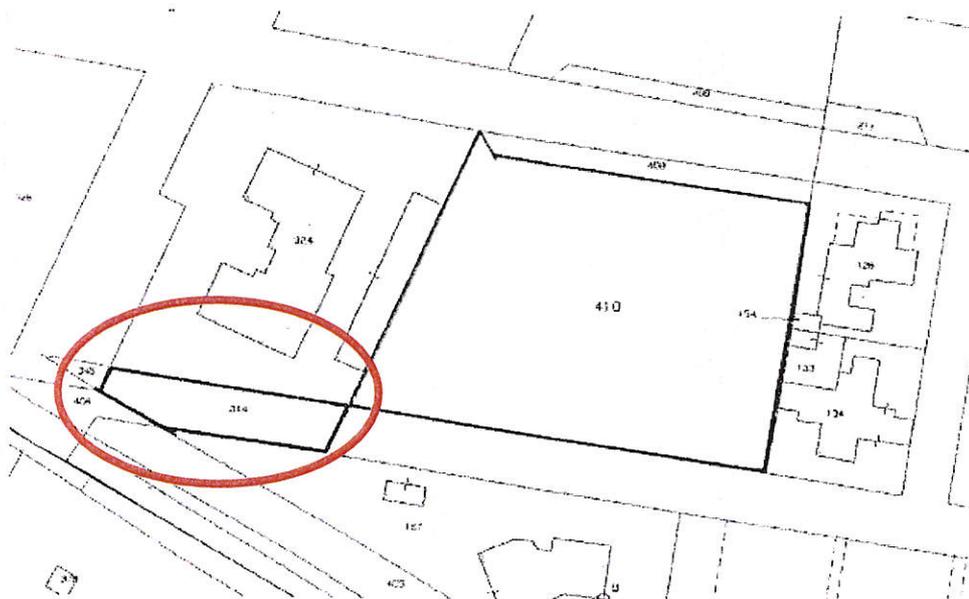


Riferimenti catastali ed urbanistici

Il Lotto edificabile risulta identificato al catasto terreni dell’Agenzia del Territorio al Fig. 33, mappale 344. La superficie catastale complessiva è pari a 321 mq.

Identificazione catastale:

Fig.33 mapp.le 344 – relit strad - sup. 321 mq.



La destinazione urbanistica da P.G.T. vigente è tessuto a prevalente destinazione residenziale, a media – alta densità, dove ricorrono maggiormente edifici in linea o a corte di altezza compresa fra i 3 e i 6 piani, con una discreta dotazione di verde privato.

Normativa funzionale (GF non ammessi)

GF I (b, c) (se di nuova realizzazione)

GF III e

GF IV

GF VI

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

- If = 0,70 mq/mq; nel caso di demolizione con ricostruzione
- If = 0,70 mq/mq (ovvero pari all’esistente se superiore)
- Ip = 30%
- A = 2 alberi /100 mq



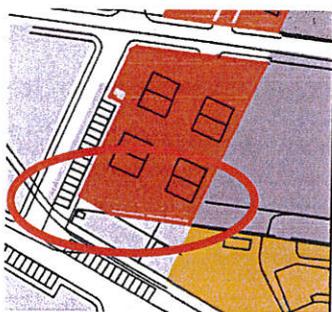
- Ar = 4 arbusti /100 mq
- H = 19 m
- De = altezza del fabbricato più alto, con un minimo di 10 mt
- Rs = 1
- Dc = 1/2H, con un minimo di mt 5.

Destinazione Urbanistica

Piano delle Regole : tessuto semi-aperto a medio-alta densità

Piano dei servizi : nessun servizio

Stralcio PDR



GF non ammessi:
GF I (b,c) (se di nuova realizzazione)
GF III e (se di nuova realizzazione)
GF IV
GF VI



Tessuto semi-aperto a medio-alta densità

Stralcio PDS



Metodologia di stima

Analizzando la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, il procedimento di stima sintetica per comparazione che si basa sul reperimento di valori unitari di mercato esperite da soggetti competenti come l'Agencia del Territorio, Camera di Commercio di Lodi, Consulente Immobiliare edizione sole 24 ore, L'Osservatorio sul Mercato Immobiliare edizioni nomisma.



Vi è da precisare che una stima sui valori delle aree edificabili è stata effettuata in occasione dell'attribuzione dei valori ai fini IMU approvata con delibera di Giunta Comunale n.70 del 29/03/2010 e confermata sino ad oggi con provvedimenti successivi, dalla quale si rileva un prezzo pari a €300 al mq.(anno 2010)

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato attualizzati, con riferimento ad aree ubicate in posizioni analoghe con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili che oscillano tra un valore minimo di circa € 180,00 al mq. ad un valore massimo di circa € 250 al mq.

In questo contesto dovendo esprimere un giudizio di congruità economica circa la stima del bene in oggetto facendo riferimento al solo valore volumetrico rispetto all'area che rimane di proprietà del Comune di Lodi come "area bianca" si valuta il valore del bene oggetto di alienazione al lordo del terreno per un costo pari a € 78.003,00 equivalente a € 243,00 al mq. (media dei valori) al quale si è detratto il valore dell'area come standard (strade e verde) che generalmente è stimata secondo quanto indicato nella deliberazione ai fini IMU pari al 50% del valore dell'area edificabile. Nel caso in esame, considerando il reliquato e le restrizioni di utilizzo, si è ritenuto di ridurre la percentuale al 40% del valore dell'area edificabile ottenendo un valore pari a €97,00 al mq. per un totale di €31.137,00.

Conclusioni

Si stima il valore della SLP generata dal bene in € **46.866,00** (quarantaseimilaottocentosessantasei /00 euro)

Ing. Michela Binda

Geom. Marco Barbati