



**PERIZIA ESTIMATIVA DELLA SCHEDA N° 5 DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE**



AREA DI PROPRIETA' COMUNALE EX SEDE ATM IN VIA CALIPARI

Lodi, GIUGNO 2015



I Tecnici
Geom. Berfoto Pablo
Geom. Bertoletti Maurizio

Rilievi fotografici area e edificio



Vista da Via Calipari



Vista da Via Calipari



Area limite strada interna



Lato retrostante Via Calipari

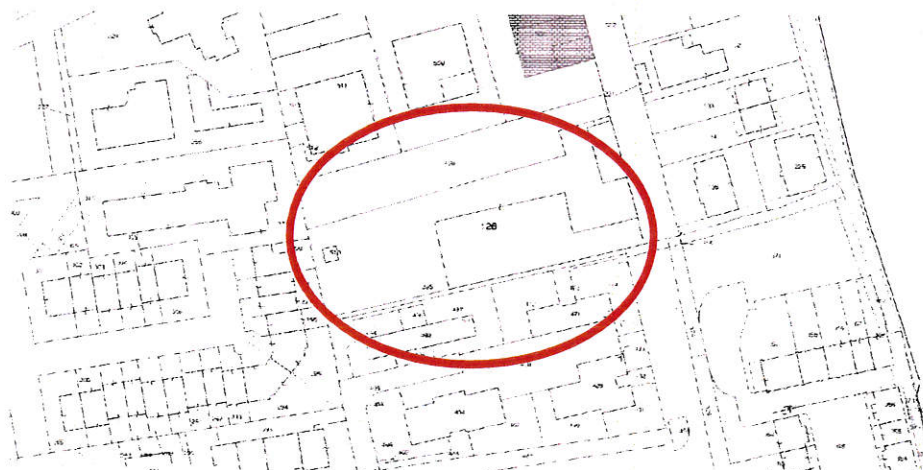


Fronte

Dati catastali

Foglio 32, mappale 126, sub. 702

Estratto di mappa catastale



Consistenza



Consistenza edificato esistente pari a c.ca 769 mq, superficie fondiaria pari a 2.168,00 mq.

Destinazione Urbanistica

PGT VIGENTE

Piano delle Regole: Aree a servizi pubblici e/o ad uso pubblico
Piano dei Servizi: Attrezzature di interesse generale

Stralcio PDR



Aree a servizi pubblici e/o ad uso pubblico - Art. 25 e PdS

servizi di interesse locale, sovralocale, attrezzature tecnologiche, verde sportivo, aree per la viabilità

Stralcio PDS



IG Attrezzature di interesse generale

PGT VARIANTE

Piano delle Regole: Tessuto aperto ad edifici su lotto a bassa densità



Piano dei Servizi: nessun servizio

Stralcio PDR



Tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità per edilizia convenzionata

Stralcio PDS



Valorizzazione

Variante Urbanistica ai fini dell'alienazione la destinazione d'uso assegnata è di tessuto aperto ad edifici su lotto a bassa densità per edilizia convenzionata.



Metodologia di stima

La metodologia utilizzata per la presente stima è la “ STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE “ .

Sono stati reperiti valori unitari di utilizzando il seguente riferimento dati :

❖ **Deliberazione n° 125/2012 di definizione dei valori delle aree fabbricabili agli effetti IMU anno 2012 ;**

Riferiti ai seguenti parametri :

- Anno 2012
- Provincia di Lodi ;
- Comune di Lodi ;
- Microzona : Fanfani
- Zona art. 32 Tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità ;
- Tipologia prevalente : Abitazioni civili ;
- Destinazione :Residenziale ;

Valore adottato per il calcolo del valore desunto dalla delibera e dagli allegati di cui sopra = € 274,00 mq

Si evidenzia che vista la posizione dell'area , considerato che le urbanizzazioni circostanti permettono una facile e semplice gestione di un ipotetico cantiere (sia per quanto riguarda l'eventuale demolizione del fabbricato esistente , sia per la futura nuova costruzione) non viene effettuata nessuna diminuzione al valore adottato come base di stima .

Verrà invece detratto al valore ottenuto il costo della demolizione dell'edificio esistente per liberare l'area .

Pertanto utilizzando il valore al mq di € 274,00 per la superficie di mq 2168 si ottiene un valore di € 594.032,00 ;

Per calcolare il costo della demolizione dell'edificio esistente si adotta il valore di € 25,00 al mc vuoto per pieno ;

Volume edificio

Mq 769,00 x h 5,00 = mc 3.845 x 25 = € 96.125,00 costo demolizione ;

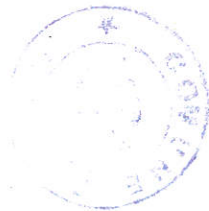


Conclusioni

Valore area € 594.032,00

Costo demolizione € 96.125,00

Valore area = € 594.032,00 - € 96.125,00 = € 497.907,00



I Tecnici

Geom. Bertolo Paolo
Geom. Bertolo Paolo

Geom. Bertoletti Maurizio
Geom. Bertoletti Maurizio