



COMUNE DI BRESSANA BOTTARONE
Provincia di Pavia

Ufficio Tecnico

Bressana Bottarone, lì 22 settembre 2020

Sig. Sindaco del Comune di
Bressana Bottarone

Segretario Comunale
del Comune di Bressana Bottarone

Al Responsabile Servizio Economico Finanziario

**PERIZIA DI STIMA DI FABBRICATO DI PROPRIETÀ
COMUNALE E POSTO IN BRESSANA BOTTARONE
VIA IV NOVEMBRE, 47/49.**

La presente perizia è stata chiesta dal Sig. Sindaco di Bressana Bottarone al fine di avere una valutazione e stima degli immobili ubicati in Bressana Bottarone, Via IV Novembre, 47/49 e possibili di alienazione.

PREMESSA

Il bene oggetto della presente valutazione ed ubicato in Bressana Bottarone, Via IV Novembre, 47/49, è costituito da fabbricato con annesso terreno pertinenziale.

La costruzione del fabbricato fu autorizzata con Deliberazione C.C. n. 14 del 16 maggio 1961 in quanto sede di CASERMA CARABINIERI; venne rilasciato dal Sindaco di Bressana Bottarone Permesso di Abitabilità in data 15 novembre 1964. Detto fabbricato ha accesso diretto dalla Via IV Novembre.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il bene di cui trattasi è distinto all' Ufficio del Territorio di Pavia come segue:

N.C.E.U. – P.ta 923

Comune di Bressana Bottarone

F. A / 4, mapp. 798 sub 2, Via IV Novembre, 49, p. T-1 – S1, Ct. B / 1, Cl. U, Cons. 1187 mc, Rendita € 735,64,

F. A / 4, mapp. 798 sub 3, Via IV Novembre, 47, p. T, Ct. C / 6, Cl. 2, Cons. 17 mq, Rendita € 34,24,

F. A / 4, mapp. 798 sub 4, Via IV Novembre, 47, p. 2 – S1, Ct. A / 3, Cl. 3, Cons. 7 vani, Rendita € 307,29,

F. A / 4, mapp. 798 sub 5, Via IV Novembre, 47, p. T, Ct. C / 6, Cl. U, Cons. 13 mq, Rendita € 26,18,

Coerenze di corpo: nord mapp. 244, est mapp. 243, sud mapp. 234, ovest Via IV Novembre.

DESCRIZIONE DEI BENI

Il fabbricato costruito nei primi anni '60 ha avuto scarsi interventi di carattere manutentivo sia a livello strutturale che di finiture, è disabitato e versa in cattivo stato di conservazione; attualmente non più adibito a CASERMA CARABINIERI è costituito da tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato e box esterno.

Il fabbricato nel suo insieme, relativamente all'ultima destinazione d'uso avuta è così articolato:

- **PIANO SEMINTERRATO:** n. 2 cantine l'una pertinente alla parte di edificio destinata ad uffici e camerate, l'altra di pertinenza all'alloggio Comandante; alle medesime si accede tramite scale indipendenti, altezza interpiano cm. 210,
- **PIANO RIALZATO :** la porzione di edificio destinata a Caserma è costituita da ingresso, n.3 locali destinati ad ufficio, locale magazzino, disimpegno e n.2 camere di sicurezza oltre locale destinato a box al piano terra - la porzione di edificio destinata all'alloggio del Comandante è costituita da ingresso-vano scala di accesso all'alloggio posto al piano secondo; tale piano è raggiungibile dall'esterno mediante scala che permette di superare un dislivello pari a circa cm. 130 rispetto al cortile-giardino circostante, altezza interpiano cm. 300,
- **PIANO PRIMO:** la porzione di edificio destinata a Caserma e raggiungibile mediante scala interna è costituita da disimpegno, n.3 locali destinati a camerate, cucina, mensa, dispensa, servizio igienico ed ampio balcone. Tale porzione di edificio è resa indipendente dal vano scale che conduce all'alloggio Comandante posto al piano secondo, altezza interpiano cm. 300,
- **PIANO SECONDO:** l'alloggio comandante è costituito da vano scala-disimpegno, n. 5 camere, cucina, servizio igienico ed ampio balcone, altezza interpiano cm. 300.

Lo stesso insiste su terreno destinato a cortile-giardino parzialmente piantumato, dotato di idonea recinzione avente accesso carraio e doppio accesso pedonale lungo Via IV Novembre; il terreno ha superficie di circa mq. 620.

Le fondazioni e la muratura di elevazione sino al piano rialzato sono costituite da calcestruzzo armato dello spess. di cm. 25. La muratura perimetrale ed i muri di spina sono costituiti da mattoni in Tipo Doppio UNI, i solai sono in latero-cemento, la copertura in manto di tegole marsigliesi, gli infissi in legno ed avvolgibili in p.v.c., impianto riscaldamento centralizzato gas metano e termosifoni in ghisa.

Al di fuori del corpo principale vi è la presenza di box del tipo prefabbricato posto a confine. La recinzione lungo Via 4 Novembre costituita da muretto di elevazione in muratura h. cm. 65,00 e sovrastanti pannelli metallici di ferro a disegno semplice h. cm. 140,00 in cattivo stato conservativo. Gli accessi pedonali hanno larghezza pari a cm. 100,00, il carraio cm. 400,00

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE ED ADOTTATO

Il fabbricato di cui trattasi e relativa area pertinenziale oramai satura sono destinate dal PGT vigente ed adottato in Ambito Prevalentemente Residenziale a Bassa Densità Edilizia - TR3. Le N.T.A. con destinazioni ammesse, prescrizioni urbanistiche ed indici di zona sono in visione presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

L'attestato di prestazione energetica ex DM 26 giugno 2015, in corso di redazione, verrà prodotto all'atto della stipula dell'atto notarile.

VALUTAZIONI

Considerata la collocazione temporale di costruzione dell'immobile, la particolare collocazione nel contesto urbano e destinazione dell'immobile medesimo, nonché la possibile trasformazione in unità residenziali, commerciali e di servizio in genere, oltre che delle necessarie opere per giungere a dette trasformazioni mediante importante opera di ristrutturazione; il sottoscritto facendo riferimento ad immobili simili, ritiene congruo attribuire i seguenti valori:

- PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATO A CASERMA ED ALLOGGIO COMANDANTE:
mq. 158,00 x n. 3 piani = mq. 474,00 x € 270,00 / mq. = € 127.980,00
- PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATO A CANTINA E BOX:
mq. 132,00 x € 180,00 / mq. = € 23.760,00
- BOX ESTERNO:
mq. 13,00 x € 180,00 / mq. = € 2.340,00
- AREA DI PERTINENZA compreso recinzione:
mq. 620 x € 15,00 / mq. = € 9.300,00

=====

TOTALE DI PERIZIA € 163.380,00

Il Responsabile del Servizio Ambiente e Territorio

Geom. Luigi

