



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 TERRENI E FABBRICATO
POSTI IN VIA FORNACE INDEMINI.**

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 Fornace Indemini.

PREMESSO che:

- Il Consiglio Comunale con propria Deliberazione n. 26 del 23 aprile 1992 approvò il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;
- Con proprio atto n. 33 del 28 gennaio 1995 il Consiglio Comunale individuò la Società "G.I.EFFE. S.a.s. di Gian Paolo Ferrarotti e C." quale futuro utente ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/71, di aree residenziali parte in diritto di proprietà e parte in diritto di superficie e relative al Comparto "B" del PEEP;
- Con Convenzione Notaio LUIGI CAVAGNA n. 74397/13964 vennero trasferite in diritto di proprietà le arre di seguito catastalmente individuate;
- Con Convenzione Notaio LUIGI CAVAGNA n. 74398/13965 vennero trasferite in diritto di superficie le arre di seguito catastalmente individuate;

- In data 19 luglio 1996 venne rilasciata a “GLEFFE. S.a.s. di Gian Paolo Ferrarotti e C.” la Concessione Edilizia n. 77/96, P.G. n. 3579 avente ad oggetto la costruzione di edifici abitativi di edilizia economica e popolare;
- In data 29 agosto 1996, P.G. 5559, il Sig. Gian Paolo Ferrarotti legale rappresentante di GLEFFE. S.a.s. presentò denuncia di inizio lavori per le costruzioni di cui C.E. n. 77/96;
- Con Atto risolutivo di convenzione urbanistica n. 132 del 10.04.2014 le aree del Comparto “B” del PEEP sono tornate nella piena e libera disponibilità del Comune.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I terreni derivano da Tipo di Frazionamento presentato all'Ufficio Tecnico Erariale di Pavia in data 31 maggio 1994, n. 550/94 e vengono di seguito identificati:

Comune di Bressana Bottarone, S.C. Argine Foglio 1,

Mapp. 823 di are 1.96,

Mapp. 824 di are 4.11,

Mapp. 815 di are 3.77,

Mapp. 816 di are 2.09,

Mapp. 817 di are 1.73,

Mapp. 826 di are 0.37,

Mapp. 827 di are 2.86,

Mapp. 818 di are 0.17,

Mapp. 828 di are 3.06,

Mapp. 829 di are 2.05,

Mapp. 830 di are 3.90.

Mapp. 808 di are 3.15,

Mapp. 809 di are 2.20,

Mapp. 810 di are 2.20,

Mapp. 811 di are 2.63,

Mapp. 820 di are 0.52,

Mapp. 821 di are 3.01,

Mapp. 812 di are 0.12,

Mapp. 822 di are 2.08,

Mapp. 807 di are 1.11,

Mapp. 813 di are 3.44,

Mapp. 814 di are 430,

Mapp. 825 di are 534.

La superficie fondiaria convenzionata relativa ai terreni concessi in diritto di superficie è pari a mq. 5.617,00 corrispondente ad una volumetria massima realizzabile pari a mc. 4.493.60 con indice di fabbricabilità fondiario If pari a mc 0.80/mq.

Sui mapp. 808, 809, 810, 811, 812 e 820 insiste fabbricato al rustico.

DESCRIZIONE DEI BENI

A) Terreni – Occorre premettere che dalla superficie fondiaria sopra rappresentata è pari a mq. 5.617. Occorre dedurre la parte di S.F. occupata dal fabbricato e dai terreni pertinenziali. Questa superficie fondiaria è pari a mq. 1.070,00. **Pertanto la superficie fondiaria ancora indicizzabile è pari a mq. 4.547,00.**

Ciò premesso il terreno di che trattasi si trova in Bressana Bottarone, in fregio alla Via Indemini, posizione semi centrale all'agglomerato urbano e posto a circa cm. 80 al di sotto della Via Indemini.

Il terreno è sprovvisto di opere di urbanizzazioni.

Delimitato da altri terreni, è pianeggiante, di buona consistenza morfologica.

B) Fabbricato - Il fabbricato dato **al rustico** é costituito dal solo involucro esterno e copertura. E' organizzato su due piani fuori terra ed uno seminterrato. Il Progetto di cui la C.E. n. 77/96 prevedeva che il piano seminterrato avente h. cm. 220 fosse destinato a box e cantine, mentre i due piani fuori terra con h. cm. 270 locali di abitazione. I materiali edilizi costituenti l'involucro e desumibili dalla relazione tecnica allegata al progetto sono i seguenti:

- Fondazioni a travi rovesce e cordoli in c.a.;
- Murature di elevazione in mattoni forati Doppio-UNI;
- Solai intermedi e di copertura in latero-cemento;
- Gronde in C.A. con faccia a vista;
- Manto di copertura del tetto in tegole di cemento.

Il fabbricato ha una superficie coperta pari a mq. 277,00, una Superficie Lorda Pavimento relativa ai locali abitazione pari a mq. 554,00 ed una Superficie Lorda Pavimento relativa ai locali seminterrato pari a mq. 277,00.

Il fabbricato è costituito da n. 4 unità abitative e relative pertinenze (orto – giardino - cortile). Il terreno pertinenziale è pari a mq. 793,00.

Il fabbricato è sprovvisto degli allacciamenti ai pubblici servizi.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree sopra identificate ed il fabbricato con la relativa area pertinenziale sono così destinate dal PGT vigente-Piano dei Servizi in Aree e Attrezzature per l'Edilizia Residenziale Pubblica.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA

Non viene prodotto APE ex DM 26 giugno 2015 in quanto l'edificio viene ceduto al rustico, cioè privo delle finiture e degli impianti tecnologici.

VALUTAZIONI

Considerata l'ubicazione degli immobili, la particolare collocazione nel contesto urbano e destinazione ed utilizzazione, il sottoscritto facendo riferimento ad immobili simili, ritiene congruo attribuire i seguenti valori:

- FABBRICATO					
Locali abitazione	mq. 554,00	x	€ 270,00 / mq.	=	€ 149.580,00
Locali accessori	mq. 277,00	x	€ 180,00 / mq.	=	€ 49.860,00
Aree pertinenziali	mq. 793,00	x	€ 5,00 / mq.	=	€ 3.965,00

			TOTALE	=	€ 203.405,00
- TERRENI					
	mq. 4.547,00	x	€ 35,00 /mq.	=	€ 159.145,00
				=====	
			TOTALE DI PERIZIA		€ 362.550,00

Il Responsabile del Servizio Ambiente e Territorio

Geom. Luigi Bonfoco

