

PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI

PREMESSE

La presente relazione di stima è istruita al fine di determinare il più probabile prezzo da porre a base di gara per l'alienazione dei Lotti interessati

Il sottoscritto Arch. Cavezzale Roberto nato a Varese il 07/09/1968 – Cod. Fisc. CVZ RRT 68P07 L682T – in qualità di Responsabile del Settore Lavori Pubblici & Ambiente, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Varese al n. 1505, procede, per conto del Comune di Fagnano Olona, alla redazione della presente perizia di stima relativa alla valutazione dei seguenti mappali: 9859, 9878, 9870, 9856, 9874, 9873, 9858, 9865, 9877, 9857, 9872, 9866, 9938, 10395 e parte del mappale 9934, avendo provveduto a visionare la normativa e le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Fagnano Olona e ad effettuare gli accertamenti catastali ed i sopralluoghi necessari per determinare il più probabile valore di mercato.

In particolare, le valorizzazioni contenute nella presente perizia tengono conto:

della destinazione Urbanistica delle aree;

dello stato di fatto delle aree.

OGGETTO DI STIMA

Terreni nel Comune di Fagnano Olona (VA) distinti al C.T. al:

foglio logico 9 - mappali: 9859, 9878, 9870, 9856, 9874, 9873 di seguito denominati

LOTTO 1

foglio logico 9 - mappali: 9858, 9865, 9877, 9857, 9872, 9866 di seguito denominati

LOTTO 2

foglio logico 9 - mappali: 9938, 10395 e parte del mappale 9934 di seguito

denominati **LOTTO 3**

Si è proceduto alla suddivisione in lotti di cui sopra soltanto per semplificare l'individuazione dei vari mappali oggetto di stima. Pertanto i raggruppamenti non sono da intendersi vincolanti in alcuna misura ne sono riferiti ad aspetti che condizionino il valore.

PROPRIETÀ

I mappali oggetto di perizia di stima sono al 100% di proprietà del Comune di Fagnano Olona.

I beni appartengono al patrimonio disponibile dell'Ente come previsto dal PIANO DELLE ALIENAZIONI 2022 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.84 del 29/07/2022.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di n. 15 appezzamenti di terreno collocati nella stessa zona di cui il LOTTO 1 ed il LOTTO 2 costituiscono per contiguità un solo corpo, mentre il LOTTO 3 risulta vicino ma non contiguo.

LOTTO 1: terreno a destinazione industriale confinante a est con via Sabotino, a nord con via Donatello, a sud con via Marini ed a ovest con parcheggio di proprietà comunale – superficie catastale mq 3.795,00 - presenta forma rettangolare ml circa 38,00x100,00 - prato pianeggiante.

LOTTO 2: terreno a destinazione industriale confinante a est con un terreno di proprietà comunale (LOTTO 1), a nord con via Donatello, a sud con via Marini ed a ovest con terreno di proprietà privata – superficie catastale mq 4.250,00 – presenta forma rettangolare ml circa 42,00x100,00, attualmente viene utilizzato come parcheggio pubblico con corselli in asfalto, stalli di sosta in masselli di cls per prato armato ed aiuole a verde con cordolature di delimitazione.

Come indicato nel Piano delle Alienazioni l'area destinata a parcheggio risulta da

tempo di fatto inutilizzata. Tale parcheggio, pertanto, non è più strumentale alla funzione pubblica per cui era stato realizzato (sosta e circolazione dei veicoli).

Il parcheggio in dismissione verrà collocato, nel rispetto delle procedure vigenti, in posizione più idonea, sulla parte di proprietà comunale risultante dal frazionamento del mappale 9934, nel medesimo ambito di P.G.T. e tale da soddisfare maggiormente la funzione pubblica originaria anche attraverso la dotazione di migliorie.

L'acquisto delle aree, comprensive di quella a parcheggio, comporterà l'assunzione dell'obbligo di realizzazione del nuovo parcheggio a carico dell'acquirente. Maggiori dettagli saranno definiti in sede di avviso di alienazione del terreno interessato.

LOTTO 3: terreno a destinazione industriale confinante ad est e a nord con terreni di proprietà privata, a sud con via Marini ed a ovest con la restante parte del mappale 9934 di proprietà comunale (mappale oggetto di frazionamento) - superficie catastale mq 2.266,00 - presenta forma regolare formato da un rettangolo ml circa 30,00x73,00 con un'appendice rettangolare verso nord di circa ml 7,00x12,00 - bosco pianeggiante.

Per tutti i LOTTI risulta buona l'accessibilità raggiungibile dalla viabilità principale, a circa 500 ml è presente l'ingresso dell'autostrada A36 Pedemontana Lombarda e a circa 500 ml c'è la strada provinciale SP2.

La zona è fornita di tutte le opere di urbanizzazione primarie e con la presenza dei servizi tecnologici pubblici di rete:

condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (fognatura Comunale);
rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione;
rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali;

rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;

rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;

pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;

ottima rete stradale e ciclopedonale.

UBICAZIONE

Le particelle oggetto di valutazione sono situate a sud ovest del Comune di Fagnano

Olona all'interno del polo produttivo denominato PIP (Piano per gli Insediamenti

Produttivi) D3 nel territorio compreso tra SP2 e l'area boschiva verso Cassano

Magnago, a sud è presente il Comune di Solbiate Olona dove passa l'autostrada

Pedemontana Lombarda. A36

È una recente zona industriale del comune e, data la sua collocazione, in adiacenza

alla SP2 e all'autostrada A36 è pertanto di facile accessibilità sia dalla viabilità

Provinciale sia da quella Autostradale (lo svincolo della Autostrada dista circa 0.5 km).

VIABILITÀ INTERNA DI PENETRAZIONE

LOTTO 1 ha accesso diretto dalle vie Sabotino, Donatello e Marini

LOTTO 2 ha accesso diretto dalle vie Donatello e Marini

LOTTO 3 ha accesso diretto dalla via Marini

I lotti, a destinazione industriali con limitata presenza di abitazioni, sono pertanto

dotati di tutti i servizi di rete ed infrastrutturali che li rendono facilmente accessibili

anche dai mezzi di trasporto pesanti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE



LOTTO 1

					REDDITO	
MAPP.	QUALITA'	CLASSE	FOGLIO CAT.	SUP. MQ	DOMINICALE	AGRARIO
	SEMINATIVO					
9859	ARBORATO	3	10	270	€ 1,46	€ 1,39
	RELITTO					
9878	STRADALE		10	210	/	/
	SEMINATIVO					
9870	ARBORATO	3	10	440	€ 2,39	€ 2,27
	SEMINATIVO					
9856	ARBORATO	3	10	1.340	€ 7,27	€ 6,92
	SEMINATIVO					
9874	ARBORATO	3	10	1.435	€ 7,78	€ 7,41
	BOSCO					
9873		U	10	100	€ 0,26	€ 0,03

		CEDUO					
					3.795		
LOTTO 2 (PARCHEGGIO ESISTENTE)							
					REDDITO		
			FOGLIO	SUP.			
MAPP.	QUALITA'	CLASSE	CAT.	MQ	DOMINICALE	AGRARIO	
	SEMINATIVO						
9858	ARBORATO	3	10	60	€ 0,33	€ 0,31	
	SEMINATIVO						
9865		3	10	510	€ 2,77	€ 2,63	
	RELITTO						
9877	STRADALE		10	230	/	/	
	SEMINATIVO						
9857	ARBORATO	3	10	220	€ 1,19	€ 1,14	
	BOSCO						
9872	CEDUO	U	10	2.120	€ 5,47	€ 0,66	
	BOSCO						
9866	CEDUO	U	10	1.110	€ 2,87	€ 0,34	
				4.250			
LOTTO 3							
					RENDITA		
			FOGLIO	SUP.			
MAPP.	CATEGORIA	CLASSE	CAT.	MQ	DOMINICALE	AGRARIO	
PARTE	AREA		10	1.975			
DEL	URBANA						

9934						
	AREA					
9938	URBANA		10	209		
	AREA					
10395	URBANA		10	82		
				2.266		

Al momento della redazione della presente valutazione il mappale 9934 deve essere frazionato e sarà in parte ceduto e in parte rimarrà di proprietà comunale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'Amministrazione Comunale di Fagnano Olona:

- ha adottato con Deliberazione Commissario Straordinario n. 133 del 16.12.2013 il **P.G.T. VIGENTE** ed approvato con Delibera Consiglio Comunale n. 19 del 30.06.2014 (B.U.R.L. del 19.11.2014 – Serie Inserzioni n. 47)
- ha adottato la “**Variante Parziale 2015**” al P.G.T. vigente con delibera di Consiglio Comunale n. 123 del 26/11/2015 ed approvato in via definitiva con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 11/04/2016 (B.U.R.L. del 07.09.2016 – Serie Avvisi e Concorsi n. 36);

La destinazione urbanistica delle aree in oggetto secondo il P.G.T. vigente e “Variante Parziale 2015” è la seguente:

- i mappali n° 9859, 9878, 9870, 9856, 9874, 9873, 9934, 9938, 10395 ricadono in:

Piano delle Regole - Disciplina Generale Pdr11.0:

“Ambito territoriale T3: dell’industria” – art. 85, 86, 87, 88, 89;

Componente geologica:

“Classe 2a” – Aree pianeggianti - Norme geologiche di piano – art. 14.1.

- i mappali n° 9858, 9865, 9877, 9857, 9872, 9866 ricadono in:

Piano delle regole - Disciplina Generale Pdr 11.1:

“Ambito territoriale T3: dell’industria” – art. 85, 86, 87, 88, 89;

Piano dei Servizi - Pds 9.1 Localizzazioni del Piano dei Servizi – aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli Se69/sc – art. 11 e Pds 11.1 Disciplina Piano del Piano dei Servizi;

Componente geologica:

“Classe 2a” – Aree pianeggianti - Norme geologiche di piano – art. 14.1.

I mappali sono classificati **T3** con destinazione Artigianale Industriale.

Le modalità di attuazione sono l’intervento edilizio diretto i seguenti rapporti:

Diritto edificatorio DE = 0,45 mq/mq

Indice edificabilità fondiaria massima Ifmax = 0,55 mq/mq (con fattore di premialità art. 39 Piano delle Regole)

Superficie coperta Sc = 50%

Altezza massima dei fabbricati Hmax = 13,00 m

Superficie filtrante Sfil = 15%

Per le Zone produttive (T3) le destinazioni primarie consentite sono

Pr: Produttiva (artigianale, industriale)

As: artigianale di servizio

Ld: Logistica e deposito materiale

Ds: Direzionale e terziaria specializzata

Ra: Ricoveri di autovettura non pertinentziali

Sg: Servizi di interesse generale

Ag: Agricola

Le destinazioni secondarie sono:

residenza entro i limiti di mq 150 di Slp per la custodia o per la residenza dell'imprenditore (nel caso di unità produttive con Slp superiore a mq 4000 è ammessa la formazione di 2 unità abitative per un Slp complessiva di mq 300).

Funzioni di servizio all'attività produttiva, quali mensa aziendale, uffici sanitari, spazi ricreativi e similari.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI - VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA

La determinazione del valore venale è stata eseguita utilizzando il procedimento sintetico comparativo, con riferimento al mercato immobiliare e ai prezzi di recente compravendita di terreni simili siti sia nel Comune di Fagnano Olona sia negli altri Comuni limitrofi, adeguandosi alle specifiche caratteristiche ed ai dati urbanistici dell'area da stimare.

Inoltre si è tenuto conto della particolarità delle aree in oggetto che risultano:

unici lotti liberi all'interno del polo produttivo denominato PIP (Piano per gli Insediamenti Produttivi) D3 situati in una zona nevralgica di facile accessibilità sia dalla viabilità Provinciale sia da quella Autostradale e completamente urbanizzata.

Pertanto risulta essere una tipologia di aree molto richieste dal mercato a fronte di un'offerta estremamente limitata.

Nonostante si possa stimare che il più probabile valore di mercato delle aree facendo una stima comparativa possa essere pari a circa €/mq 110,00, sulla base di tutte le considerazioni sopra esposte si ritiene che il valore iniziale di vendita dei terreni possa essere valutato come segue:

LOTTO	Superficie (mq)	€/mq	€	Ditta intestataria
1	3.795,00	130,00	493.350,00	COMUNE DI FAGNANO OLONA
2	4.250,00	130,00	552.500,00	COMUNE DI FAGNANO OLONA
3	2.266,00	130,00	294.580,00	COMUNE DI FAGNANO OLONA
	10.311,00		1.340.430,00	

La vendita verrà effettuata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le aree.

Il mappale 9934 del Comune di Fagnano Olona (VA), della superficie catastale di mq. 4.264,00 sarà oggetto di frazionamento per ottenere due mappali:

mappale "A" mq 1.975,00 sarà parte del Lotto 3 oggetto di compravendita;

mappale "B" mq 2.289,00 rimarrà di proprietà del Comune di Fagnano Olona da destinare al rifacimento del parcheggio pubblico prima insistente sul Lotto 2.

SCHEDE RIASSUNTIVA

Scopo della valutazione: alienazione mediante vendita

Epoca di riferimento della valutazione: DICEMBRE 2022

Indirizzo: via Sabotino, via Donatello, via Marino Marini – 21054 Fagnano Olona - VARESE

Descrizione: TERRENI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Consistenza:

LOTTO	Superficie (mq)
1	3.795,00
2	4.250,00
3	2.266,00
	10.311,00

Proprietà: Comune di Fagnano Olona

Attuale uso consentito: produttivo

Identificativi catastali: Fagnano Olona Foglio 10 mappali:

LOTTO 1: 9859, 9878, 9870, 9856, 9874, 9873

LOTTO 2: 9858, 9865, 9877, 9857, 9872, 9866

LOTTO 3: parte del mappale 9934, 9938, 10395

Prezzo di vendita: € 1.340.430,00 la vendita verrà effettuata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le aree.

Allegati:

- Allegato 1 – Documentazione fotografica;
- Allegato 2 - ESTRATTO MAPPA CATASTALE - VISURE CATASTALI - ESTRATTO P.G.T.
- Allegato 3 - Certificato di Destinazione Urbanistica;

Fagnano Olona lì 14/12/2022

Il tecnico asseveratore

Arch. Roberto Cavezzale