



Relazione di stima del valore del complesso immobiliare sito in fregio alle vie G. Matteotti, N. Sauro, Como, in Lissone distinto al catasto al Fg. 15 Mapp. 23

Data 21.7.'11

il Dirigente del settore
Patrimonio, Ambiente
Valorizzazione Risorse Culturali
Arch. Marco Terenghi

Premessa e scopo della stima

Quanto qui di seguito esposto si riferisce ad un sopralluogo in sito effettuato in data 22.6.'11, nel corso del quale è stato effettuato un rilievo fotografico dello stato dei luoghi nonché accertamenti e verifiche della consistenza degli immobili esistenti per individuare il loro valore di mercato da porre a base di Gara prevista dal piano delle alienazioni di cui alla delibera del Consiglio Comunale n 31 del 6.4.2011, ovvero per le altre procedure di assegnazione applicabili al caso in argomento.

Si è altresì effettuato l'accertamento della presenza dei titoli abilitativi a sostegno dei fabbricati e manufatti presenti.

La stima è stata elaborata a seguito di una ricerca dei valori di mercato attribuibili al manufatto in argomento opportunamente ponderati in relazione allo stato dei luoghi, alle caratteristiche intrinseche ed attuali dei beni, alla loro vetustà e stato di manutenzione.

L'evoluzione storica del complesso

Il complesso immobiliare posto all'interno dell'isolato in argomento è stato costruito a seguito di Lic. Edil n. 232 del 14 7.1953 dalla Coop. Acqua Potabile quale "Stabilimento bagni pubblici" .

Nel 1955 a seguito di Lic. Edil. n. 160 del 31.5.1955 viene effettuata la recinzione del sedime con accessi carrai su via G. Matteotti e via N. Sauro.

Nel 1956 e nel 1961 rispettivamente con Lic. Edil n. 159 del 19.7 e n. 51 del 6.4, vengono effettuati ampliamenti per locale ad uso ufficio e per allargamento locale bar (purtroppo gli elaborati illustrativi di detti interventi non sono presenti nelle pratiche dell'archivio Comunale)

Nel 1969 viene aggiunto un locale ad uso cucina al piano terreno (posto a nord est) successivamente destinato a centrale termica.

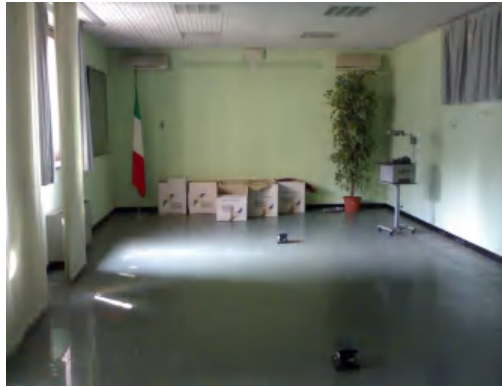
Nel 1981 vengono autorizzate opere minori di sistemazione intera.

Nel 1983 vengono autorizzate altre modifiche interne al piano rialzato

Lo stato attuale del complesso oggetto della stima

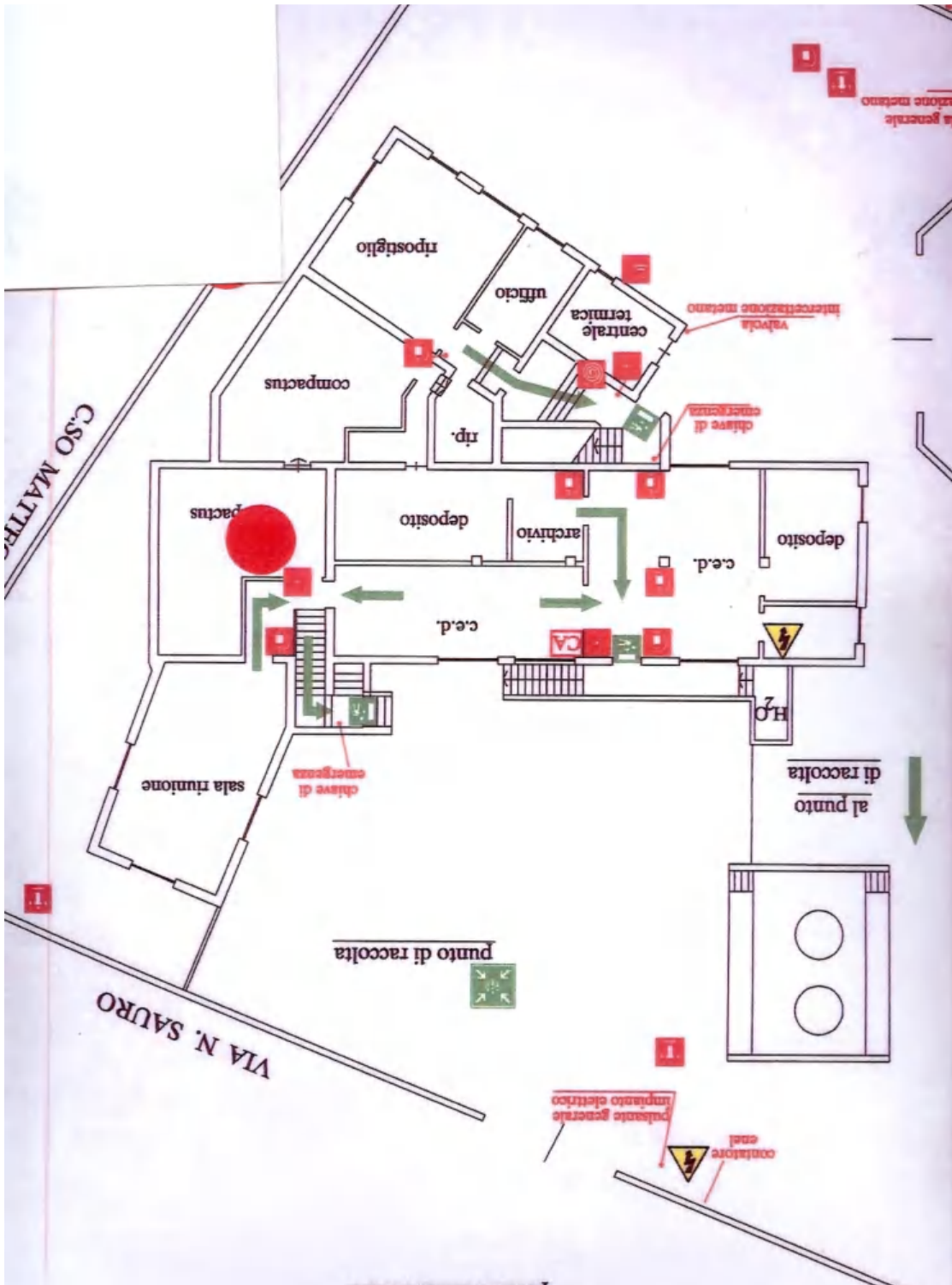
Si espongono le fotografie dello stato di fatto scattate nel corso del sopralluogo effettuato in data 22.6.'11





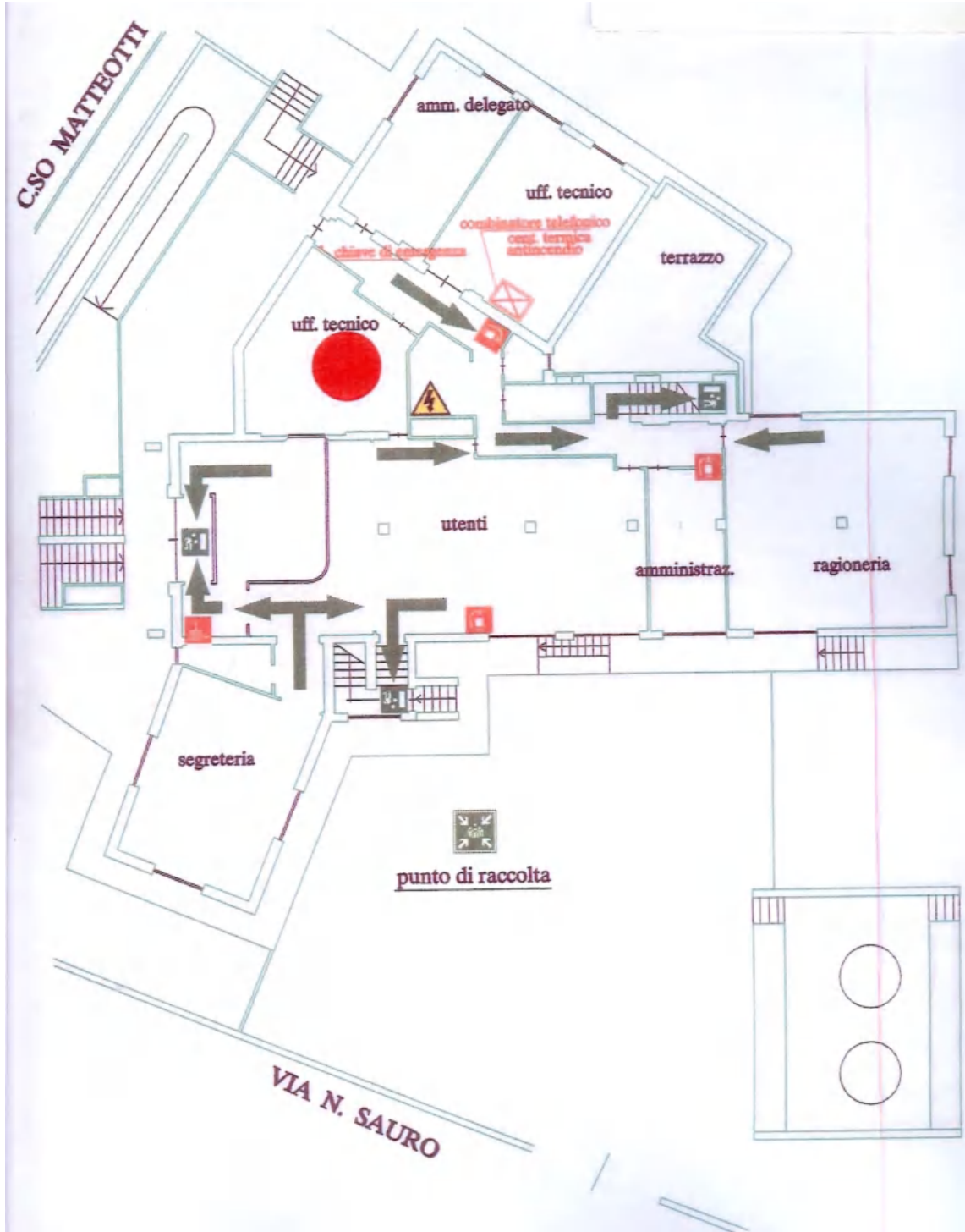
Attualmente il complesso è costituito da un corpo di fabbrica di morfologia articolata a due piani fuori terra di cui uno seminterrato con quota di calpestio a $- 0,90$ e uno rialzato con quota di calpestio a $+ 1,80$ m.. I dislivelli sono collegati tramite rampe di scale interne ed esterne.

Al piano seminterrato trovano posto, allo stato attuale, locali ad uso uffici, archivio, sala riunioni, ripostigli, come meglio evidenziato nella planimetria qui di seguito esposta.



Planimetria del piano seminterrato con indicazioni delle destinazioni dei locali

Al piano rialzato sono presenti uffici open space con sportelli al servizio dell'utenza, sale d'attesa, uffici riservati, come meglio evidenziato nella planimetria qui di seguito esposta.



Planimetria del piano rialzato con indicazioni delle destinazioni dei locali

La superficie complessiva lorda del piano seminterrato è pari a circa 492 mq, mentre quella del piano rialzato è pari a circa 458 mq, complessivamente le superfici raggiungono il valore di 950 mq circa.

L'area di pertinenza del complesso si presenta delimitata mediante muri di recinzione, ed inferiate e raggiunge complessivamente la superficie di 2.425 mq di cui 1.933 mq sono liberi da edificazione (2.425 mq - 492 mq).

I lati est, sud e ovest si vengono a trovare per intero a confine con le pubbliche vie, mentre il lato nord confina con un sedime occupato da una stazione di servizio stradale con pompe di benzina, impianto di lavaggio auto e piccolo ufficio.

L'accesso carraio è presente sia in lato est in fregio a via Como, con arretramento dal ciglio stradale, che in lato ovest, in fregio a via Matteotti, senza arretramento. In fregio a questo lato è inoltre presente un ingresso pedonale attrezzato con rampe di accesso adatte all'uso di persone con ridotte capacità motorie.

All'angolo sud est sono collocati impianti di captazione e potabilizzazione delle acque al servizio del pozzo (Pozzo n. 7) di ivi presente con profondità di circa 100 m come si evince dalla documentazione allegata in calce alla presente stima. Si è accertato che il pozzo e l'impianto presenti sono indisponibili per cui la relativa porzione di sedime viene esclusa dalla stima per una superficie di circa 350 mq che dovrà essere opportunamente frazionata, confinata con recinzione interna, salvaguardando l'accesso dall'esterno autonomo, tramite il passo carraio collocato a sud, in fregio a via N. Sauro, come indicativamente evidenziato nella planimetria qui di seguito esposta.

L'area libera dai 1.933 mq sopraindicati, si riduce pertanto a 1.583 mq.



Lo stato di conservazione del fabbricato e degli impianti installati è definibile normale ed al momento non necessita di manutenzioni straordinarie come ben si può evincere dalla documentazione fotografica qui esposta.

Lo strumento urbanistico vigente prevede (P.R.G.) per il sedime ove ricade il complesso immobiliare la destinazione di area a standard residenziale SR b), per servizi d'interesse comune. Il Piano individua anche la presenza di un pozzo (n. 7) per emungimento dell'acqua e potabilizzazione all'interno del sedime del complesso.

La destinazione risulta pertanto vincolata ad usi legati all'interesse pubblico per la fornitura all'insediamento urbano di acqua potabile.

Da un'analisi delle schede catastali emerge che i locali al piano seminterrato posseggono una destinazione nominativamente accessoria quali archivio, ripostiglio e mensa che progressivamente sono state adibite ad usi diversi seppure sempre di carattere accessorio. Fa eccezione l'ampio locale posto a sud ovest che è dedicato a sala riunione nello stato di fatto, mentre nella scheda catastale viene citato quale ripostiglio. Questa anomalia dovrà essere oggetto di ripristino o adeguamento dell'agibilità dello spazio, che, stante l'altezza interna del locale pari a 3,00 m, pare possibile con formazione di intercapedine perimetrale con opere edilizie di ristrutturazione.

L'edificio è dotato di impianto elettrico, idrico-sanitario e riscaldamento, nonché di apparecchiature per il raffrescamento di alcuni locali collocate a parete all'esterno. Per tutti gli impianti all'atto del sopralluogo è stata condotta esclusivamente un'analisi oggettiva ad escludere anomalie apparenti per cui non è stato possibile accertarne la piena efficienza, mentre è possibile affermare che necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per ripristinarne il pieno funzionamento a regime.

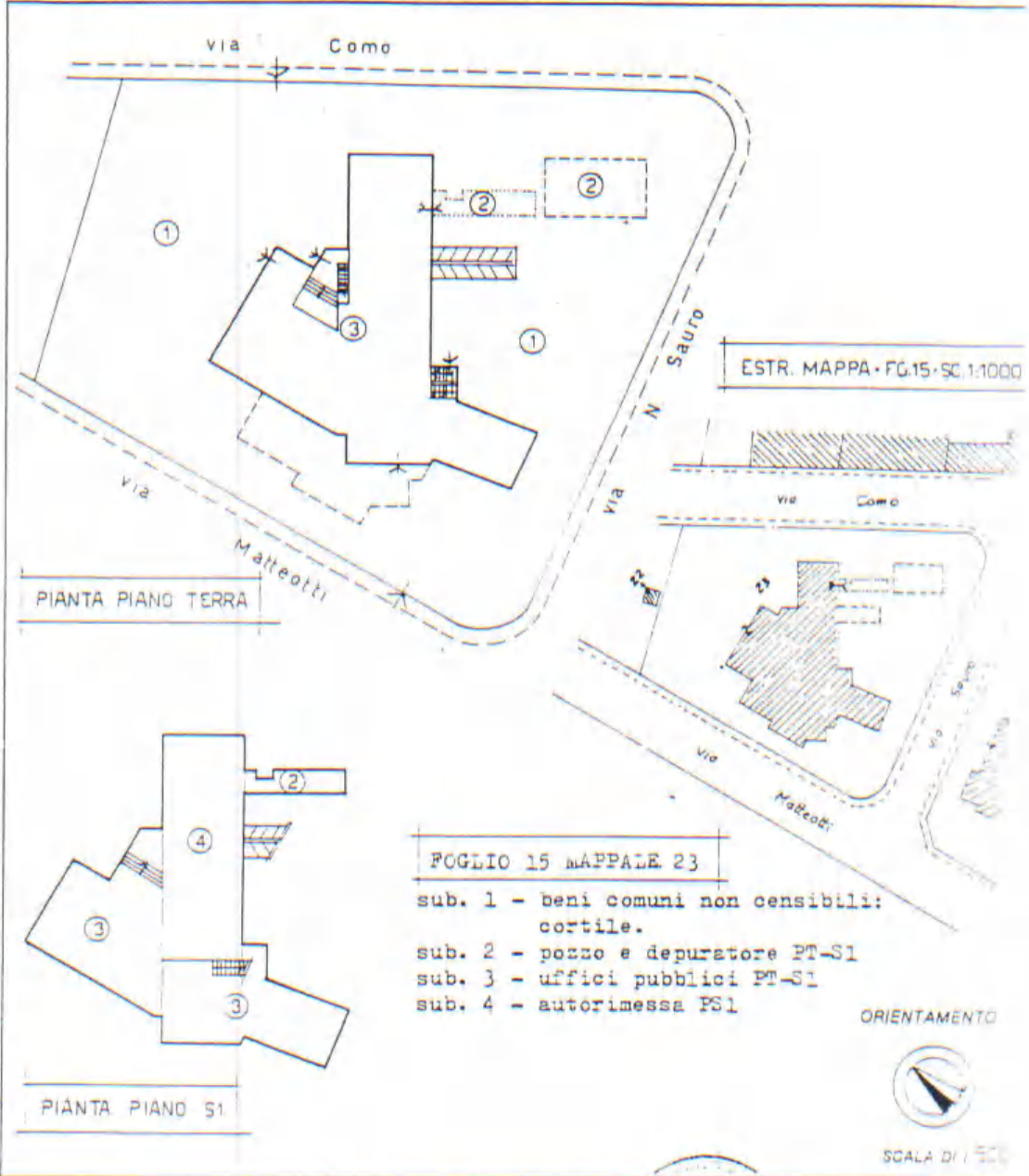
Allo stesso modo anche il giardino ed i cortili esterni necessitano di un intervento di manutenzione generale.

L'edificio non è dotato di certificazione energetica ed occorre pertanto valutarne il rendimento ai fini di poter definire la tipologia e quantità degli interventi necessari per adeguare le prestazioni energetiche dell'immobile.

Si allegano qui di seguito le schede catastali del complesso.



Planimetria di U.I.U. in Comune di LISSENE via MATTEOTTI civ. 158



Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Compiata dal GEOM. MARIANI SERGIO
 (Nome, cognome e nome)

iscritto all'albo dei GEOMETRI
 della provincia di MILANO n. 7278

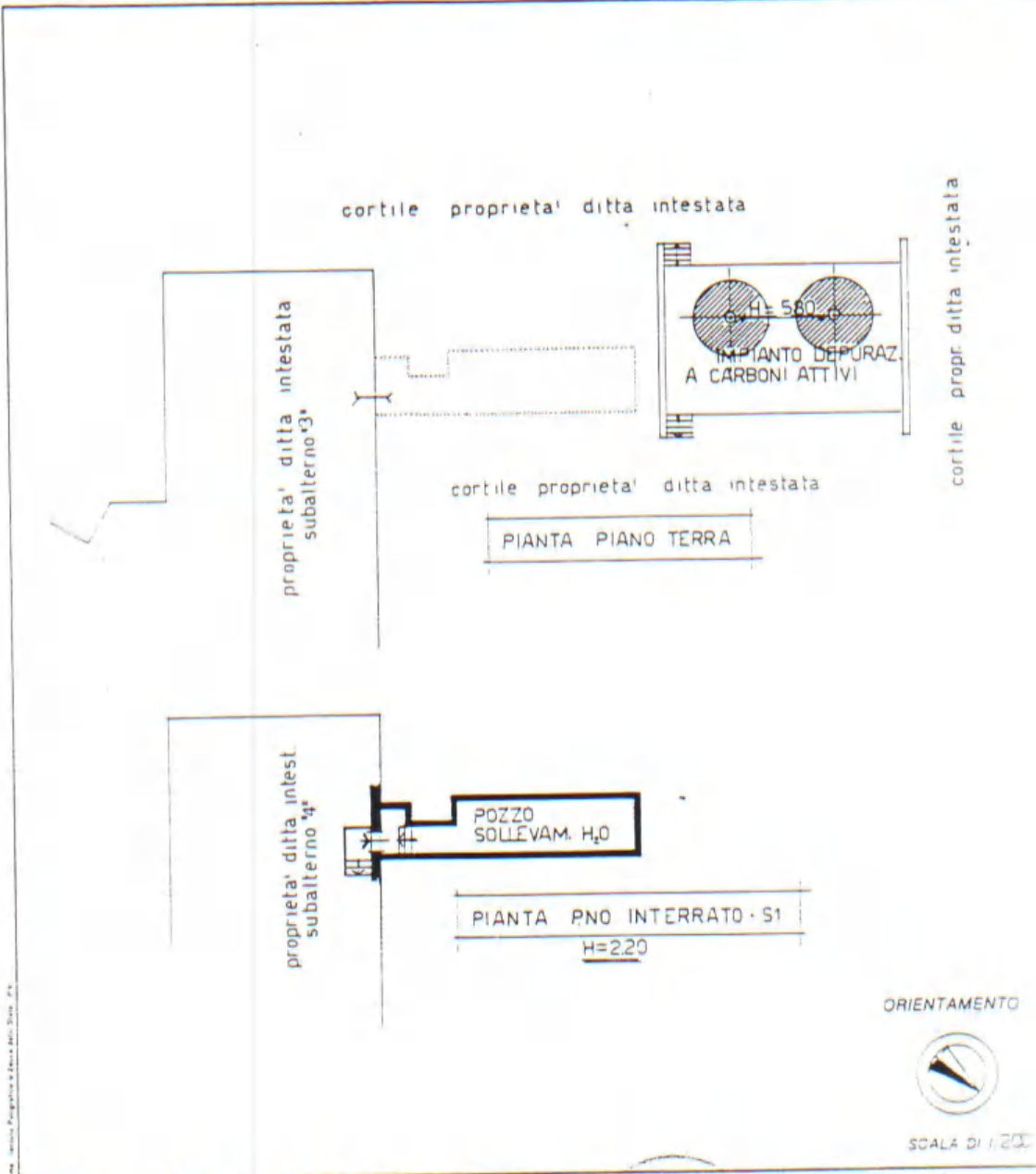
data Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO

PARTITA 4415
 PROT. 67332/89
 DATA 19.07.89



Planimetria di u.i.u. in Comune di LISSONE via MATTEOTTI civ. 158



Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. 15
 n. 22 SUD 2

Compilata da: GEOM. MARIANI SERGIO
 (Titolo cognome e nome)
 Iscritto all'albo dei GEOMETRI
 della provincia di MILANO n. 7278
 data Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO
 PARTITA 4415
 PROT. 67332/88
 DATA 19.07.88



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. A (Nuovi Catasti Edilizi Urbani)

Lire
300

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

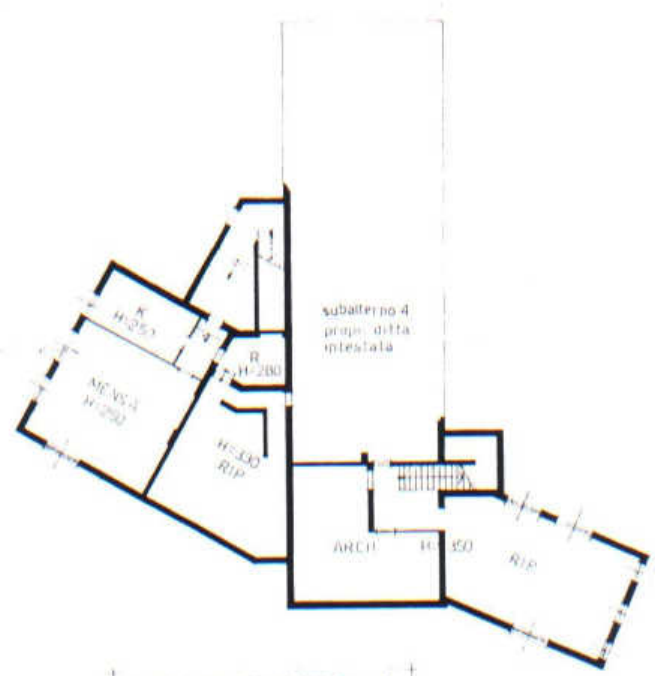
Piantina dell'immobile situato nel Comune di LISSONE

Via MATTEOTTI, 15B

Data COMUNE DI LISSONE P.L. 02968150157 prop. 1000/1000

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

scatole proprietà ditta intestata
reti ditta intestata



PIANTA RNO SEMINTERRATO - 51

ORIENTAMENTO
Scala di 1:200

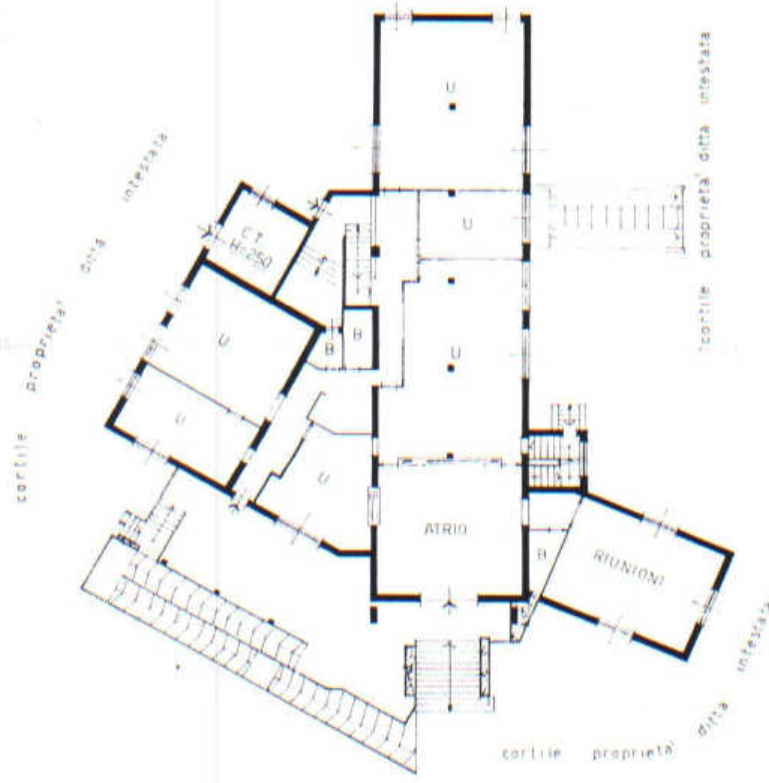
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI DI FOLIO	
DATA	19.07.88
PROG.	6732/88
PARTITA	4415
FOLIO	15
MOP	21
SUB.	1

Completata dal GEOM. SERGIO MARDANI
Esercizio all'Ufficio dei GEOMETRI della Provincia di MILANO - N° 7278

NUO

Planimetria dell'edificio
Ditta COMUNE DI
Allegata alla dichiarazione

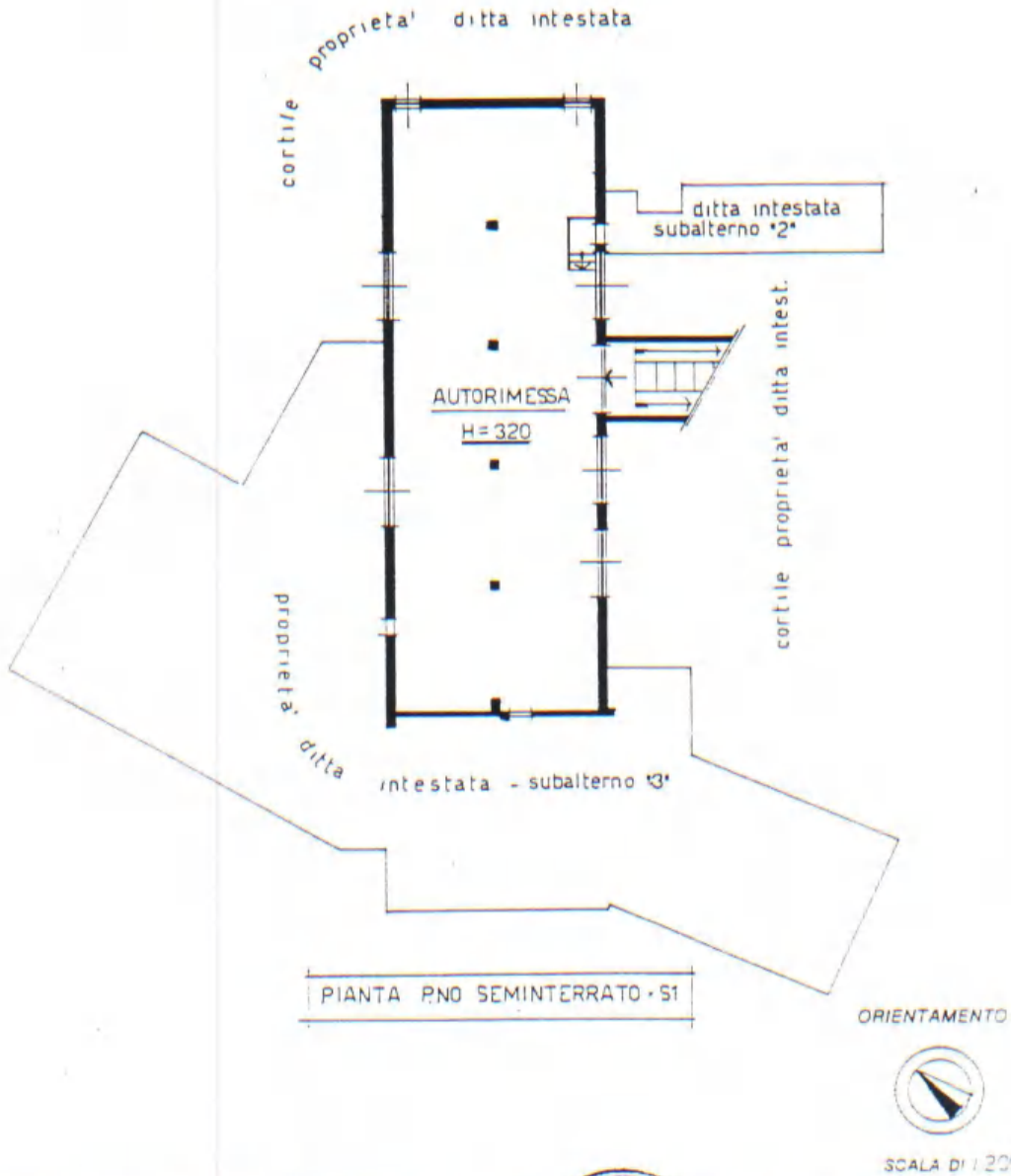
PIANTA PIANO TERRA - H=350



S.V. 100/10	
0413	19/07/88
0460	07/11/89



Planimetria di u.i.u. in Comune di...LISSONE..... via...MATTEOTTI..... civ. 158.....



Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. 15
 n. 23 sub. 4

Compilata dal GEOM. MARIANI SERGIO
 (Titolo, cognome e nome)
 Iscritto all'albo dei GEOMETRI
 della provincia di MILANO n. 7278
 data Firma



RISERVATO ALL'UFFICIO

PARTITA 4415
 PROT. 67332/88
 DATA 19.07.88

Sviluppo della stima

Per definire i valori di stima si sono considerati i valori tratti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, desumibili da internet, relativi a superfici immobiliari destinati ad ufficio.

Si è primariamente operata una scelta tra i valori relativi agli immobili posti nel settore nord di Lissone e quelli ubicati nel settore centrale, considerato che in questi termini vengono suddivisi e classificati i valori da parte dell'Agenzia del Territorio.

Si è optato per il valore medio di 1.875 €/mq tra quelli minimi (1.500 €/mq) e massimi (2.250 €/mq) della zona centrale in quanto questa classificazione si riferisce all'ambito territoriale che comprende anche via Sauro in fregio alla quale si trova il sedime oggetto di stima.

Si è ritenuto utile inoltre raffrontare il dato desunto dall'Agenzia del Territorio con altro dato reperito da siti di agenzie immobiliari private presenti in internet (www.mercato-immobiliare.info) che quotano il valore di immobili di nuova realizzazione con destinazione ad uffici a circa 2.000 €/mq.

La ponderazione tra i valori desunti dall'Agenzia del Territorio e quelli desunti da agenzia privata portano a fissare il valore di immobili ad uso uffici nella zona d'appartenenza del sedime in argomento in 1.940 €/mq.

In funzione dello stato di conservazione, della vetustà del fabbricato ed in particolare delle necessità di manutenzione generale del fabbricato, degli impianti e del giardino, nonché in ragione delle necessità di rifacimento della copertura dell'edificio, ora in eternit è valutabile un deprezzamento del valore di mercato sopra individuato nei termini di circa il 30% che porterebbe alla determinazione di un valore di circa 1.360 €/mq. Si ritiene peraltro necessario introdurre un ulteriore parametro di valutazione, in riduzione, legato alla necessità di attuare una serie di migliorie finalizzate all'incremento del rendimento energetico attribuendo al valore attuale di mercato un abbattimento di un ulteriore 1% fino a raggiungere il valore di 1.346 €/mq.

Questo valore è ovviamente attribuibile alle superfici del piano rialzato mentre per quelle del piano seminterrato si ritiene applicabile un ulteriore deprezzamento di circa il 25% per un valore di 1.010 €/mq, tenuto anche conto della limitata agibilità degli spazi che solo con interventi radicali può essere ripristinata.

All'area di pertinenza a giardino alberato, utile quale parcheggio e spazi di manovra, nonché significativo per la rappresentanza e la dignità del complesso è attribuibile un valore specifico di 120 €/mq.

Il valore del complesso è pertanto stimabile come da seguente prospetto:

piano seminterrato	492 mq x 1.010 €/mq =	€ 496.920
piano rialzato	458 mq x 1.346 €/mq =	€ 616.468
giardino e parcheggio	1.583 mq x 120 €/mq =	€ 189.960

Totale e arrotondamento -----
€ 1.304.000

Quanto sopra stimato ha origini soggettive ed oggettive in relazione ai dati raccolti ed analisi condotte, ed ha lo scopo di evidenziare il probabile valore di mercato ad oggi, salvo errori ed omissioni non intenzionali.

Lissone li 19.9.'11

Il Dirigente del Settore
Patrimonio, Ambiente
Valorizzazione Risorse Culturali
Arch. Marco Terenghi

Si allega di seguito, la stratigrafia del pozzo n. 7

AZIENDA SERVIZI MULTISETTORIALI LISSONE S.p.a.

Via Matteotti n 158 Lissone (Mi) Tel. 039/244001 Fax 039/2457180

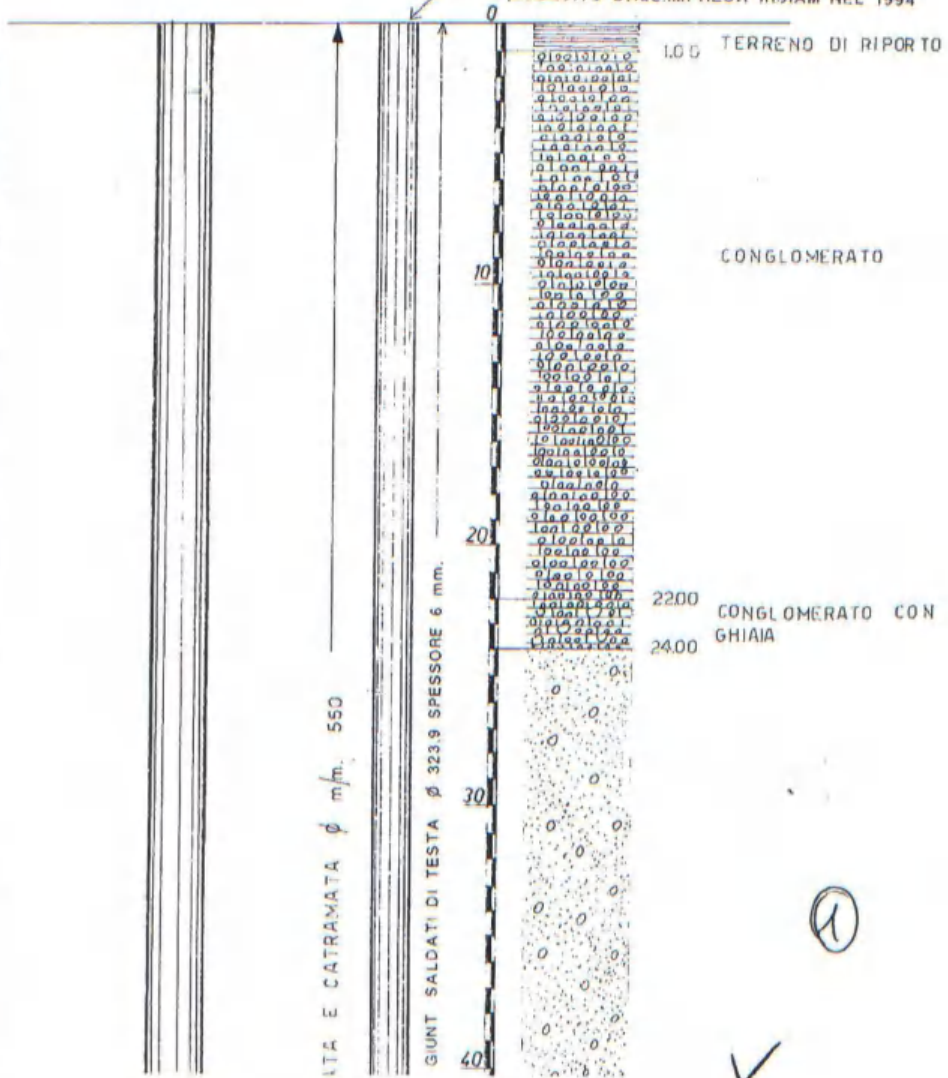
POZZO N° 7 VIA NAZARIO SAURO, 1

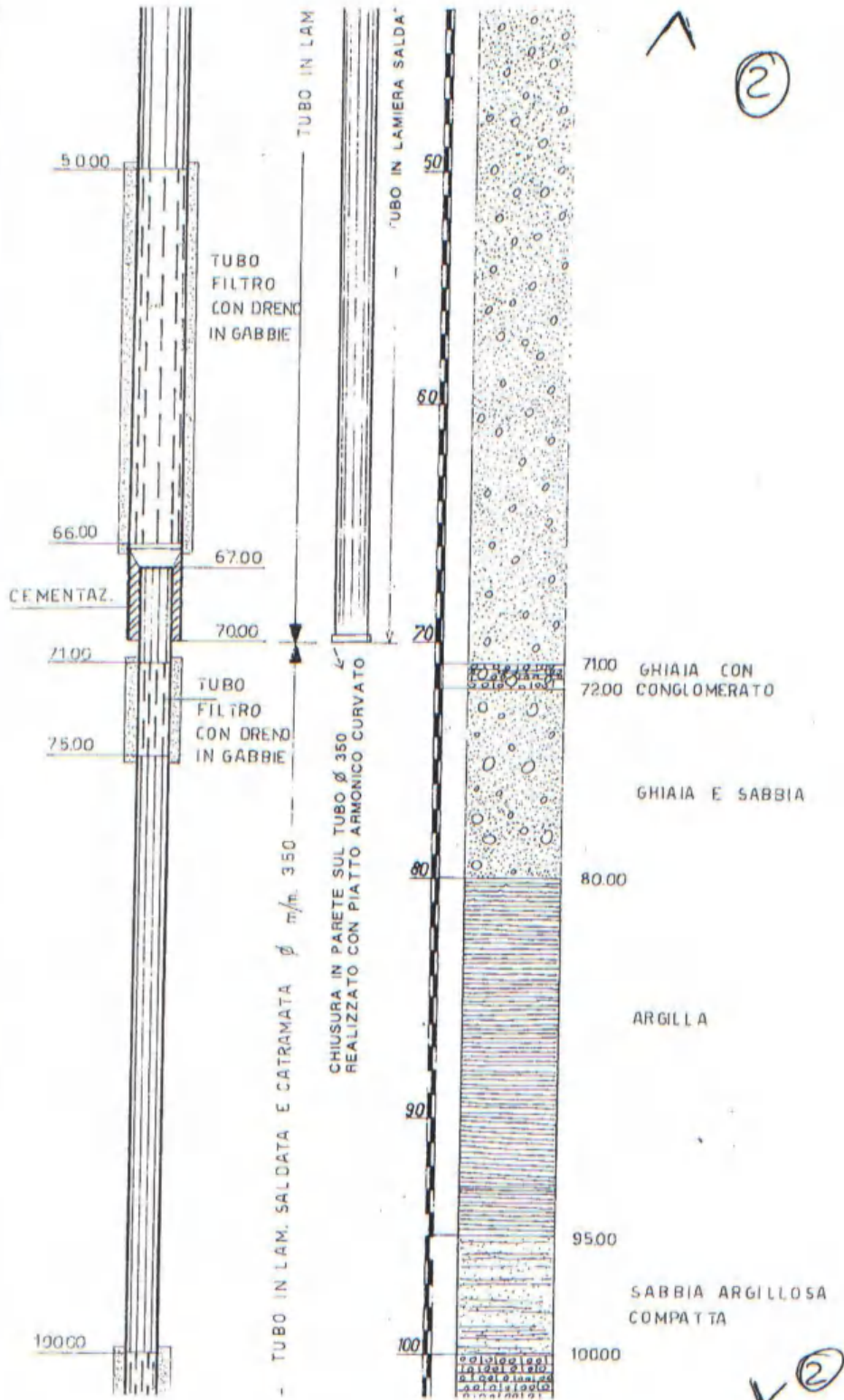
POZZO TRIVELLATO E STRATIGRAFIA

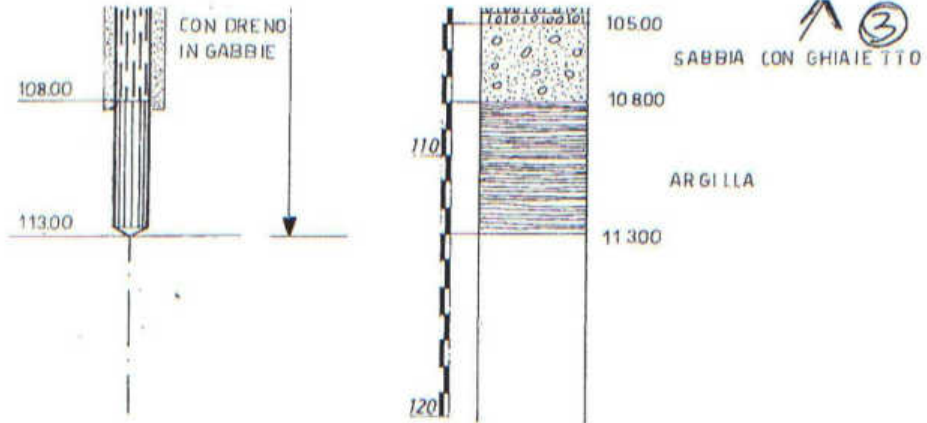
1968

IMP. ANGELO PANELLI S.P.A.

RITUBAMENTO Ø 323,9 SPESSORE 6 mm.
ESEGUITO DALL'IMPRESA IRSIAM NEL 1994







DATA	15.6.68			
LIVELLO st. m.	39.50			
PORTATA lt/s.	3000			
LIVELLO din. m.	4.140			