

Renato Brambilla
Architetto

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00
00023134 000021A8 WDFC1001
00121970 19/09/2015 09:27:26
4578-00088 E027C03801D78A69
IDENTIFICATIVO 01131R93620450



**OGGETTO: PERIZIA DI STIMA PARTICOLAREGGIATA DEL
PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE SITO IN
COMUNE DI LONGONE AL SEGRINO (CO), VIA DEI GIARDINI, DI
PROPRIETA' DELLA**

1)-PREMESSA

La società _____ L. con sede legale a _____, Vi _____
ha chiesto al sottoscritto architetto Renato Brambilla,
residente a Bosisio Parini (LC) Via A. Manzoni, n°40, iscritto all'Ordine degli
architetti della provincia di Lecco, n°77 - C.F.: BRMRNT45T14BO81J - la
valutazione nel suo complesso dell'immobile di sua proprietà sito in Comune
di Longone al Segrino (CO) in Via dei Giardini.

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto tecnico ha dato inizio alle
operazioni peritali eseguendo i sopralluoghi e raccogliendo gli opportuni dati
di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei procedimenti
logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il
più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, il quale sarà
valutato nel suo complesso.

Detto valore, di libero mercato all'attualità, viene determinato nello stato di
fatto in cui l'immobile versa.

2)-OGGETTO DELLA PERIZIA

La proprietà immobiliare in esame è costituita da un villino singolo di recente
costruzione con annesso giardino.

3)-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

architetto
Brambilla
Renato
n° 77
Ordine degli
Architetti P.P.C.
Provincia di Lecco

Renato Brambilla

Architetto

3.1)-Ubicazione

E' ubicato nel territorio comunale di Longone al Segrino (CO), poco distante dal centro abitato, in una zona di grande pregio residenziale, caratterizzata dalla presenza di ville con parchi e giardini.

L'accesso carraio e pedonale è dalla Via dei Giardini diramante dalla Strada provinciale Erba - Canzo. Dalla città di Erba dista circa 2 Km.

3.2)-Consistenza immobiliare, caratteristiche costruttive e finiture.

Il fabbricato consiste in un villino singolo costruito recentemente su un lotto di terreno avente una superficie catastale di 1.310 mq.

Gli spazi abitativi e gli accessori sono distribuiti su quattro livelli:

- Il primo livello, posto al piano seminterrato e destinato ai locali di servizio, è composto da una autorimessa con capacità di parcheggio di n° 2 vetture, da un locale di servizio e dall'atrio d'ingresso all'abitazione

- Il secondo livello, posto al piano terra e destinato alla zona giorno, è composto da un soggiorno/pranzo, da un'ampia cucina, da un locale cantinato, da un w.c. di servizio e da una cabina armadio, nonché da ampi terrazzi;

- Il terzo livello, posto al piano primo e destinato alla zona notte, è composto da tre camere da letto e da due bagni oltre;

- Il quarto livello è costituito dal lastrico solare.

I quattro livelli sono collegati da un'ampia scala.

La superficie lorda di pavimento dell'abitazione + accessori è la seguente:

- | | |
|----------------------|-------------|
| - Piano Seminterrato | = mq 95,88 |
| - Piano Terra | = mq 163,37 |
| - Piano Primo | = mq 96,70 |



Renato Brambilla

Architetto

- Totale S.I.p. = mq 355,95;

La superficie lorda di pavimento dei terrazzi è di mq 147,56;

La superficie lorda di pavimento del lastrico solare è di mq 96,70;

La S.I.p. ragguagliata è la seguente:

S.I.p. abitazione (P.T.-P.1°) = 100% x 260,07 mq = mq 260,07

S.I.p. accessori (P.SI) = 60% x 95,88 mq = mq 57,53

S.I.p. terrazzi = 33% x 147,56 mq = mq 48,69

S.I.p. lastrico = 25% x 96,70 mq = mq 24,17

La S.I.p. complessiva ragguagliata dei quattro livelli è = mq **390,46**

I materiali di costruzione impiegati sono di ottima qualità.

La costruzione allo stato attuale risulta incompleta, priva delle seguenti opere

di finitura:

- fornitura e posa dei pavimenti e dei rivestimenti interni,

- fornitura e posa dei serramenti delle finestre e porte finestre,

- fornitura e posa delle porte interne,

- fornitura e posa degli apparecchi idrico-sanitari nei bagni,

- fornitura e posa della pompa di calore e della caldaia nella centrale termica,

- fornitura e posa dei cavi, dei comandi e dei quadri elettrici,

- tinteggiature interne.

4)-DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

4.1)-Dati Catastali

CATASTO TERRENI

Nelle mappe del catasto terreni di Longone al Segrino - foglio 9 - il villino
insiste sull'area distinta con il mappale n° 1950 - Ente Urbano - are 13,10.

CATASTO FABBRICATI

architetto
Brambilla
Renato
n° 77
Ordine degli
Architetti P.P.C.
Provincia di Lecco

Renato Brambilla

Architetto

Nel catasto dei fabbricati non risulta censito.

4.2)-Titoli, vincoli, servitù

Il villino è stato costruito su una parte dell'area acquistata dall'Ediltecnica S.r.L. in data 27 marzo 2008 con atto di compravendita a rogito del notaio d _____ - repertorio n° 167678 - raccolta n° 58271, registrato all'Agenzia delle Entrate di Lodi in data 03/04/2008 - serie 1T al n° 2996, nota di trascrizione n° 82 presentata a Lecco il 10/04/2008 al n° 6140/3864.

La zona del Comune di Longone al Segrino in cui l'immobile si trova, non è sottoposto alla tutela del Paesaggio di cui al D.Lgs 22/01/2004, n° 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

4.3)-Autorizzazione Comunale

Il villino è stato costruito contestualmente ad altri due unità residenziali in forza dei seguenti atti amministrativi:

- D.I.A. n° 1241/108 in data 21/03/2008; - D.I.A. in data 12/05/2008; D.I.A. in data 05/09/2008; Permesso di Costruire in sanatoria n° 2790 del 16/12/2008; D.I.A. n° 1292/09.

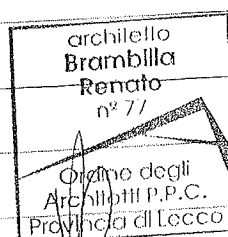
4.4)-Dati Urbanistici

Nel Piano di Governo del Territorio vigente del Comune di Longone al Segrino, l'immobile è ricompreso nell'"Ambito A-2 Residenziale di completamento e di Verde privato" con i parametri urbanistici previsti all'art. 45 delle N.T.A. del Piano delle Regole:

V = volume esistente + ampliamento con Df pari 0,2 mc/mq per

un'incremento max. di 450 mc

RC = 40%



Renato Brambilla

Architetto



H = pari alle altezze degli edifici preesistenti

5)-VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA

Il fabbricato è conforme alla destinazione urbanistica prevista nel vigente

P.G.T. del Comune di Longone al Segrino.

E' pure previsto un incremento del volume esistente di 262,00 mc, pari a 0,20

mc/mq:

Superficie edificabile del lotto = 1.310 mq

Volume (V) = Volume esistente + 0,20 mc/mq x 1.310 mq = 262,00 mc.

La costruzione risulta conforme ai progetti autorizzati e depositati nel Comune di Longone al Segrino. L'agibilità non è stata richiesta.

6)-PROCESSO DI VALUTAZIONE

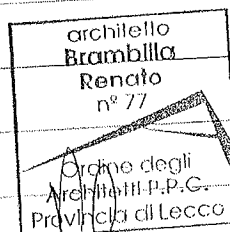
6.1)Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del bene immobile sopra descritto. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima. Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, la richiesta da parte del mercato e la sua ubicazione ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole il più attendibile valore di mercato.

6.2)Valutazione

Nel formulare i valori per la stima dell'immobile in oggetto sono stati interpellati alcuni agenti immobiliari operanti nella zona di Erba.

Visto che il villino è posto in una zona residenziale di grande pregio costituita



Renato Brambilla

Architetto

da ville con parchi e giardini, a breve distanza dalla città di Erba, non comparabile con le valutazioni del mercato ordinario e con i valori di mercato della Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, considerato che il villino è di nuova costruzione, volutamente non ultimato per acconsentire agli eventuali acquirenti un'ampia scelta nelle finiture, si ritiene corretto attribuire all'immobile un valore pari al costo dell'intervento, così ipotizzabile:

a) - Valore dell'area

Il valore dell'area praticato nella zona per appezzamenti e ubicazioni simili, comprensivo della sistemazione del giardino, della costruzione dei muri di contenimento e di recinzione, della costruzione dei viali e delle scale è di circa 250 €/mq, quindi:

$$\text{mq } 1.310 \times \text{€/mq } 250 = \text{€ } 327.500,00 +$$

b) - Valore di costruzione del fabbricato

Il costo attuale per la costruzione di case singole simili praticato recentemente nella zona è di circa 2.000 € al mq di s.l.p. ragguagliata, quindi:

$$\text{mq } 390,46 \times \text{€/mq } 2.000 = \text{€ } 780.920,00 +$$

c) - Spese tecniche + oneri urbanizzazione e contributo costo costruzione:

Le spese tecniche per la progettazione architettonica, per le strutture in c.a. e per gli impianti + gli oneri di urbanizzazione comunali + il contributo sul costo di costruzione sono stimabili in

$$\text{€ } 120.000,00 +$$

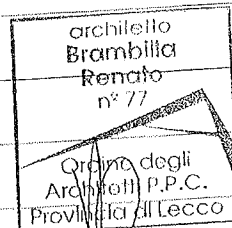
d) - Deduzioni per le finiture non ancora eseguite:

Il costo delle opere non ancora eseguite e delle spese tecniche necessarie per il completamento della pratica edilizia è stimabile in 500 €/mq:

$$\text{mq } 398,20 \times \text{€/mq } 500 = \text{€ } 199.100,00 -$$

TOTALE

€ 1.029.320,00



Renato Brambilla

Architetto

7)-CONCLUSIONI GENERALI

Per quanto concerne il più probabile valore del bene di cui si tratta il sottoscritto è pervenuto alla conclusione che il valore attuale dell'immobile alla data della presente consulenza, cioè al 11 settembre 2015 è di € **1.029.320,00 (euro unmilioneventinovemilatrecentoventi/00)** pari al valore del costo dell'intervento allo stato attuale.

Bosisio Parini, 11 settembre 2015

In fede

Arch. Renato Brambilla

