

Comune di GARLASCO

Provincia di Pavia

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA

Oggetto: Relazione di perizia sul valore degli immobili di proprietà del Comune di Garlasco, situati in Via Ticino e catastalmente censiti al N.C.T ed al N.C.E.U. al Fg. 6 Mapp.le 75.

Premesso:

Il sottoscritto Dott. Arch. Antonio Petullo, in qualità di Capo Area Territorio, è stato incaricato dall'Amministrazione Comunale al fine di definire il valore commerciale degli immobili di proprietà comunale situati nel Comune di Garlasco, in Via Ticino.

A seguito dei necessari sopralluoghi e valutazioni peritali, si espone quanto segue:

1. Dati Catastali

Gli immobili in oggetto sono identificati catastalmente nel Comune di Garlasco come segue:

Catasto terreni: Fg. 6 mapp. 75 di complessivi mq. 1678.

La mappa catastale e i dati al Nuovo Catasto Edilizio Urbano non sono aggiornati in quanto l'immobile oggetto della presente perizia non è stato ultimato e quindi mai accatastato.

I dati catastali al NCEU si riferiscono agli immobili esistenti prima della ristrutturazione, in base al Tipo Mappale n. 75 del 03/04/1986 ed alla denuncia di variazione n. 164 del 11/12/1986 e sono i seguenti:

- Fg. 6 mappale 75 sub. 6
- Fg. 6 mappale 75 sub. 7
- Fg. 6 mappale 75 sub. 8
- Fg. 6 mappale 75 sub. 9
- Fg. 6 mappale 75 sub. 10

2. Coerenze

I Suddetti immobili risultano così coerenziate:

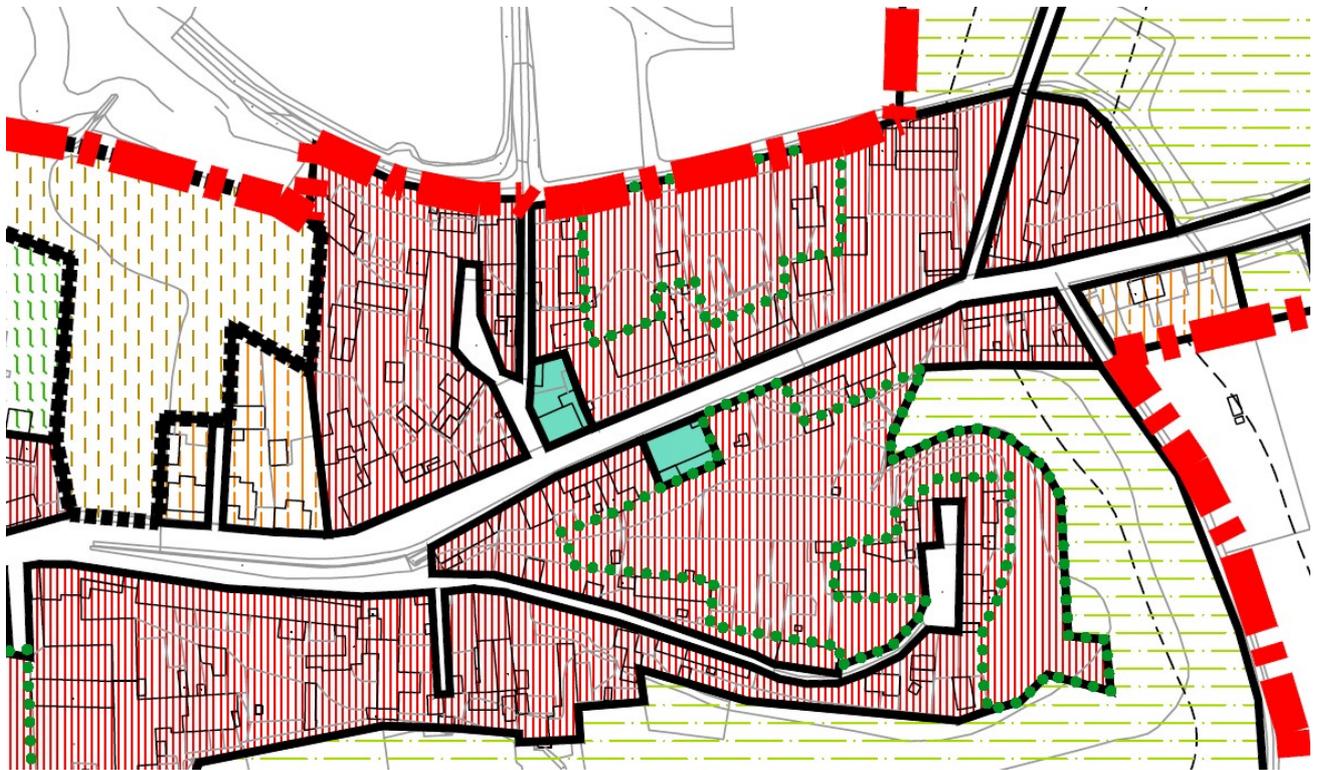
urbano mappale 1691:	a nord	Fg. 6 Mapp.le 72-844
	a est	Fg. 6 Mapp.le 78-508-342
	a sud	Fg. 9 via Ticino
	a ovest	Fg. 6 Mapp.le 843-844-909



Comune: (PV) GARLASCO
Foglio: 6
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metri
collo pratica T184100/2024
26-Ago-2024 17:11:41



individuazione catastale



estratto di PGT

3. Provenienza dell'immobile

Gli immobili sono divenuti di proprietà del Comune di Garlasco con atto del Notaio Trotta Rep. 25029 registrato all'ufficio del Registro di Vigevano il 4.6.1987. L'immobile si trova nello stato di fatto a seguito di un intervento di ristrutturazione autorizzato con Delibera di Consiglio Comunale n. 204 del 29.9.1986.

4. Descrizione e consistenza dell'immobile

Gli immobili oggetto della presente perizia sono siti a margine di un contesto urbano, con destinazione e vocazione residenziale nel Nucleo Antico di Formazione della Frazione di San Biagio.

Il fabbricato costituito da due piani fuori terra, è composto da n. 4 alloggi molto simili tra loro per la disposizione interna, ormai abbandonati e fatiscenti.

L'immobile oggetto della presente perizia presenta le seguenti superfici lorde:

- Appartamento uno: mq 87,45 e balcone di mq 5,40;
- Appartamento due: mq 93,28 e balcone di mq 5,40;
- Appartamento tre: mq 85,05 e balcone di mq 5,40;
- Appartamento quattro: mq 93,19 e balcone di mq 5,40;
- Ingresso comune agli appartamenti 1 e 2 superficie lorda mq. 4,50;
- Ingresso comune agli appartamenti 3 e 4 superficie lorda mq. 23,40;

Totale superficie lorda immobile mq 386,87;

Totale superficie balconi mq. 21,60;

Il giardino comune a tutti gli alloggi presenta una superficie di circa 1.272,40 mq.

Il fabbricato è stato oggetto di lavori iniziati negli anni '90 e mai ultimati. Il cantiere è rimasto ed a oggi abbandonato. Nel fabbricato ormai fatiscente sono completamente assenti i serramenti interni ed esterni, i sanitari, i corpi riscaldanti e le caldaie, mentre l'impianto idrico-sanitario e di riscaldamento non sono più conformi alla normativa vigente, infine nell'immobile è totalmente mancante l'impianto elettrico.

Negli archivi comunali non è stata reperita alcuna documentazione riguardante il deposito delle strutture.

L'immobile oggetto della perizia andrebbe completamente ristrutturato adeguandolo altresì alle vigenti normative in materia antisismica e sul risparmio energetico.

L'area a giardino pertinenziale è un'area a costa, con forte pendenza, e ad oggi vi è presenza di materiale abbandonato e folta vegetazione spontanea.

5. Destinazione urbanistica di P.G.T.

Il Comune di Garlasco è provvisto di un Piano del Governo del Territorio approvato con i seguenti atti:

- P.G.T. (Piano del Governo del Territorio) adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 28/10/2010
- P.G.T. (Piano del Governo del Territorio) approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 03 del 29/03/2011
- pubblicazione sul BURL n° 21 del 25 maggio 2011 che sancisce la presa efficacia del P.G.T.
- VARIANTE al P.G.T. (Piano del Governo del Territorio) adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 08 del 20/04/2016
- VARIANTE al P.G.T. (Piano del Governo Territorio) approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 11/04/2017;
- pubblicazione sul BURL n. 21 del 24 maggio 2017 che sancisce la presa efficacia della Variante al P.G.T.
- VARIANTE alle sole NORME DI ATTUAZIONE del PIANO DELLE REGOLE del P.G.T. (Piano del Governo del Territorio) adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 27.7.2023;
- VARIANTE alle sole NORME DI ATTUAZIONE del PIANO DELLE REGOLE del P.G.T. (Piano del Governo del Territorio) approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 14.03.2024;
- pubblicazione sul BURL n. 19 del 08 maggio 2024 che sancisce la presa efficacia della Variante alle sole N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.

Gli immobili oggetto di perizia sono siti all'interno delle *“area dei Nuclei Antica Formazione – art. 32 delle NTA”* del PGT vigente.

6. Servitù attive e passive

L'area risulta non soggetta a servitù passiva e attiva.

7. Valutazione dell'immobile

A seguito delle valutazioni, delle seguenti caratteristiche:

- stato di conservazione dell'immobile;
- opere necessarie per la ristrutturazione dell'immobile;
- documenti e autorizzazioni necessari per eseguire le opere di ristrutturazione totale con altresì adeguamento sismico e al risparmio energetico;
- destinazione urbanistica dell'area su cui insiste l'immobile;
- valore di mercato del fabbricato;
- servizi presenti;

oltre che delle indagini esperite su immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la stessa destinazione urbanistica, si è definito il seguente valore di mercato del fabbricato esistente mai completato e ad ora in stato di abbandono e fatiscente, delle superfici accessorie (balconi) e dell'area a giardino comune fra tutti gli alloggi:

- Valore di mercato dell'immobile: 29.865,99 €;
- Per i balconi: € 415,80 (tenendo conto di un'incidenza del 25%);
- Per il giardino comune a tutti gli alloggi: 7.348,11 € (tenendo conto di un'incidenza del 7,5%);

CONCLUSIONE

Atteso quanto suesposto, si ritiene congruo assegnare un valore complessivo degli immobili oggetto della presente perizia pari ad **€ 37.629,90**.

Con quanto sopra relazionato, il sottoscritto ritiene di avere bene e fedelmente assolto all'incarico ricevuto. Rimane pertanto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento che si rendesse eventualmente necessario.

Galasco , lì 20/09/2024

Il Capo Area Territorio

Arch. Antonio Petullo.