



COMUNE DI CUGGIONO
(Città Metropolitana di Milano)

Cuggiono, 05/03/2024

**PERIZIA ESTIMATIVA COMPENDIO IMMOBILIARE SITO
NEL COMUNE DI GRANOZZO CON MONTICELLO (NO)**

Premessa

L'obiettivo della presente perizia estimativa è quello di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare sito nel Comune di Granozzo con Monticello (NO), acquistato dal Comune di Cuggiono con atto di compravendita del 27/03/1998 - Pubblico ufficiale Fabio Diaferia - Sede NOVARA (NO) Repertorio n. 7354, e rimasto sinora in proprietà del Comune di Cuggiono.

Tale valutazione è finalizzata all'alienazione del bene in oggetto, inserito nel "Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari triennio 2022-2024" approvato con D.C.C. n. 34 del 17/06/2022 per una valorizzazione di € 98.000,00, e riproposto con deliberazione della Giunta Comunale n. 15 del 25/01/2023, con la quale è stata ridotta la valorizzazione ad € 82.000,00 (in misura superiore al decimo), e da ultimo con deliberazione della giunta comunale nr. 129 del 17/11/2023, con la quale, ai fini della predisposizione del bilancio triennale 2024-2026, il valore di € 82.000,00 è stato dichiarato puramente indicativo, suscettibile quindi di variazioni in sede di specifica e dettagliata perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico comunale o da tecnico esterno appositamente incaricato ed individuato a norma di legge, con un valore minimo atteso di € 50.000,00.

Il sottoscritto, geom. Luca Croce, ha proceduto ad effettuare i necessari sopralluoghi, le opportune ricerche urbanistiche e di mercato tese a reperire tutti gli elementi tecnici necessari per una completa indagine estimativa.

Metodologia di valutazione

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale di un compendio immobiliare costituito da fabbricato ad uso residenziale in Comune di Granozzo con Monticello (Novara) - Categoria A/4, Classe 1, consistenza 6,5 vani, e terreni ad uso agricolo per 2.560 mq non costituenti pertinenza diretta del fabbricato. Il compendio immobiliare, denominato "Cascina Zafferoni" rappresenta la metà di un cascinello acquistata dal Comune di Cuggiono nel 1998, con relative porzioni di terreni ad uso agricolo incolto.

In assenza di vincoli di destinazione d'uso diversa dalla residenza ed in assenza di vincoli correlati allo svolgimento di attività agricola da parte del possibile acquirente, si tratta di determinare il valore in comune commercio dei terreni, il valore cioè che, in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Tale valore può essere determinato secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico.

La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, fa ritenere che

- VILLA ANNONI -

P.zza XXV Aprile n. 4 – 20012 Cuggiono (MI) tel. 02/97263.1
comune.cuggiono@postecert.it – protocollo@comune.cuggiono.mi.it
www.comune.cuggiono.mi.it

il metodo più idoneo sia quello sintetico, fondato sulla comparazione con i prezzi di beni assimilabili compravenduti nell'area del comune di Granozzo con Monticello (ambito agricolo località Monticello).

Il valore venale unitario mediamente riscontrabile nella zona per beni analoghi si riferisce a terreni in area urbana e in normali condizioni di accessibilità.

Al fine di tenere nel dovuto conto le caratteristiche specifiche del bene occorre applicare a questo valore dei coefficienti correttivi (decrementativi e/o incrementativi) determinati sulla base dell'intrinseca specificità dell'unità immobiliare.

I parametri comunemente utilizzati nella pratica estimativa sono i seguenti:

- Accessibilità e visibilità tra 0,80 e 1,10;
- Condizione orografica tra 0,80 e 1,10;
- Presenza di manufatti (asfaltatura, marciapiedi, ecc.): tra 0,90 e 1,30;
- Presenza di sottoservizi e necessità di costituire servitù a favore delle società che gestiscono i servizi: tra 0,50 e 1,00.

Descrizione degli immobili

Ai fini della descrizione dei beni si allega la relativa scheda tecnica redatta nel giugno 2022, dalla quale si evince sia la consistenza sia la tipologia dei terreni e delle presenze a contorno della porzione di cascina, isolata dall'abitato e, per quanto riscontrato ai fini della presente perizia, non servita dai sottoservizi di acquedotto, fognatura e depurazione e metanodotto.

L'accesso avviene da strada sterrata ricavata da servitù di passaggio ai margini delle aree agricole coltivate a risaia, quindi non sempre in buono stato e soprattutto, trattandosi di manutenzione di tipo consortile, potenzialmente grava anche sulla proprietà della cascina Zafferoni l'onere di contribuzione per la manutenzione stradale.

Situazione Urbanistica

La Tav. 01 – uso del suolo – dicembre 2021, del PRG vigente nel Comune di Granozzo con Monticello, integra il corpo fabbricato della cascina Zafferoni nel tessuto residenziale consolidato anziché tra le cascine, individuando una connessione con l'abitato di Monticello attraverso un sistema a verde che nulla ha a che fare con la viabilità di accesso, ma che di fatto equipara i diritti soggettivi (nessuna preclusione per potenziali acquirenti non dediti all'attività agro-silvo-pastorale) e oggettivi dell'ex cascina con quelli del tessuto urbanizzato in località Monticello.

Identificazione catastale

Gli immobili, censiti al Catasto di Novara - Comune di Granozzo con Monticello, risultano intestati al Comune di Cuggiono e così identificati:

- Foglio 12 Particella 334 Subalterno 1 e Particella 298 Catasto Fabbricati
- Foglio 12 Particella 297 Catasto Terreni
- Foglio 12 Particella 301 Catasto Terreni

Superficie catastale:

Fabbricato: 169 mq (escluse aree scoperte 167 mq)

Terreni non costituenti pertinenza diretta del fabbricato: 2.560 mq

Valutazione

Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare la stima sintetica per

- VILLA ANNONI -

P.zza XXV Aprile n. 4 – 20012 Cuggiono (MI) tel. 02/97263.1

comune.cuggiono@postecert.it – protocollo@comune.cuggiono.mi.it

www.comune.cuggiono.mi.it

comparazione con il mercato immobiliare dell'abitato di Monticello, sono state effettuate visite in loco, assumendo informazioni e visionando l'esistenza di consistenti volumetrie al rustico nell'abitato di Monticello, nonché ad assumere indicazioni dalle banche dati informatiche, per avere un'indicazione del prezzo di beni simili a quelli da stimare, per collocazione e destinazione d'uso potenziale.

I borghi che costituiscono la Municipalità (Granozzo, Monticello, case sparse e cascine) contano complessivamente 1323 abitanti (dato al 31/12/2022 in costante decrescita demografica rispetto al numero massimo di 1450 raggiunto nel 2012 – riferimenti dati censuari dal 2001). Trova quindi fondamento l'eccesso di offerta frammentaria di volumetrie da ristrutturare, al pari della proprietà comunale.

Si conferma quindi il valore indicato nella Scheda n. 1/2023 qui allegata, fermo restando che al valore "a corpo" di € 82.000,00 (rif. € 460,00 al mq e v.a.m. aree agricole), devono essere apportati i correttivi parametrici richiamati in premessa, con le seguenti risultanze:

- Accessibilità e visibilità tra 0,80 e 1,10: **0,95** (valutazione media)
- Condizione orografica tra 0,80 e 1,10: **1,00** (ordinaria)
- Presenza di manufatti (asfaltatura, marciapiedi, ecc.): tra 0,90 e 1,30: **0,90** (totale assenza di opere di urbanizzazione negli ultimi 600 metri circa di viabilità di accesso)
- Presenza di sottoservizi e necessità di costituire servitù a favore delle società che gestiscono i servizi: tra 0,50 e 1,00: **0,85** (servitù di passaggio esistenti – assenza di sottoservizi)

Con tale indagine si è determinato il prezzo "a corpo" di

€ 82.000,00 x 0,95 x 1,00 x 0,90 x 0,85 = € 59.593,50 (per arrotondamento **€ 59.600,00**)

Conclusioni

In sintesi lo svolgimento dell'incarico peritale ricevuto ha portato alle seguenti considerazioni, essenziali per procedere alla vendita del bene: **il più probabile valore di mercato del bene in oggetto è pari ad € 59.600,00 (euro cinquantanovemilaseicento/00).**

LA PRESENTE STIMA È A CORPO E NON A MISURA

Allegati:

- Scheda tecnica n. 1/2023 (allegata alla deliberazione G.C. n. 15 del 25/01/2023)

IL RESPONSABILE SETTORE TECNICO

geom. Luca Croce
documento firmato digitalmente

Il documento informatico, da cui la copia è tratta, è stato predisposto e conservato presso l'amministrazione, in conformità alle regole tecniche di cui all'art. 71 del D. Lgs. 82/2005.

- VILLA ANNONI -

P.zza XXV Aprile n. 4 – 20012 Cuggiono (MI) tel. 02/97263.1
comune.cuggiono@postecert.it – protocollo@comune.cuggiono.mi.it
www.comune.cuggiono.mi.it