



COMUNE DI SONDRIO

SETTORE SERVIZI TECNICI

CESSIONE IN DIRITTO DI SUPERFICIE 90 ANNI N. 1 BOX COMUNALE IN CONTRADA MORONI

PERIZIA DI STIMA

Presso il parcheggio pubblico realizzato in contrada Moroni nel 2005-2006, è tutt'oggi presente n. 1 box che l'Amministrazione comunale intende porre sul mercato, analogamente a quanto fatto per i restanti box presenti presso la medesima struttura e già oggetto di alienazione nel corso degli anni.

Pertanto, al fine di aggiornamento dei dati del programma delle alienazioni in vigore, si rende la presente perizia di stima del valore del diritto di superficie per anni 90, oggetto di cessione a norma di tale programma.

Dati di inquadramento del box

- *anno di costruzione*: 2006
- *identificazione catastale*: Foglio 27, mappale 1314, subalterno 2
- *consistenza dell'immobile*: mq. 46,26
- *pavimentazione*: cls
- *chiusura*: portone metallico basculante
- *stato di conservazione*: pessimo, in considerazione delle copiose infiltrazioni d'acqua

Per la valutazione di stima si prendono a riferimento i più recenti valori OMI risalenti al 1^o semestre 2021 per la fascia suburbana –

Zona E1 (vd. allegato) che prevedono importi per la vendita di box in condizioni di conservazione normale a partire da €. 700,00 al mq. In realtà, come sopra accennato, il box in trattazione – la cui realizzazione risale ad ormai una ventina di anni fa – si presenta in uno stato di particolare ammaloramento dovuto a copiose infiltrazioni di acqua dal terrapieno esterno che hanno provocato lo sfarinamento delle murature perimetrali e che renderanno necessario uno specifico intervento di impermeabilizzazione dall'interno con malte speciali accuratamente lavorate.

È da considerare inoltre che oggetto della presente stima non è la piena proprietà del bene bensì il diritto di superficie novantennale.

Alla luce di quanto sopra descritto, visto anche il momento di particolare stagnazione del mercato delle vendite immobiliari dovuto al periodo pandemico da COVID-19, si ritiene accettabile una riduzione del valore OMI di €. 700,00 al mq tra il 55 e il 60%, fissando pertanto il nuovo valore di alienazione ad €. 300,00 al mq.

Pertanto, vista la superficie del box pari a mq. 46,26 e applicando alla stessa il valore di alienazione di 300,00 €/mq, si ricava un costo complessivo di €. 13.878,00.

La somma sopra indicata, pertanto, può essere posta come base di partenza per la cessione in diritto di superficie per anni 90 novanta del bene in argomento.

Sondrio, 18.03.2022

IL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI TECNICI



Ing. Gianluca Venturini

Allegati: valori OMI 1^ semestre 2021

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: SONDRIO

Comune: SONDRIO

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI TRIANGIA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1300	L	3,2	4,2	L
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1650	L	4,4	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1150	1400	L	3,6	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1150	L	2,9	3,6	L
Box	NORMALE	700	1000	L	2,7	3,8	L
Ville e Villini	Ottimo	1400	1750	L	4,8	6	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	3,8	4,8	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio