



PERIZIA ESTIMATIVA DELLA SCHEDA N° 5 DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI DEL  
PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE



AREA DI PROPRIETA' COMUNALE EX SEDE ATM IN VIA CALIPARI

Lodi, GIUGNO 2015



I Tecnici  
Geom. Berfoto Pablo  
Geom. Bertoletti Maurizio

Rilievi fotografici area e edificio





Vista da Via Calipari



Vista da Via Calipari





Area limite strada interna



Lato retrostante Via Calipari



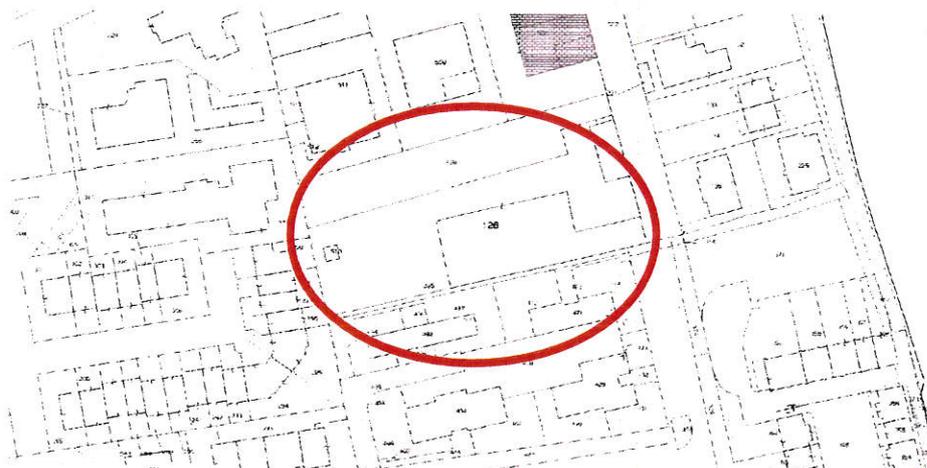


**Fronte**

**Dati catastali**

Foglio 32, mappale 126, sub. 702

**Estratto di mappa catastale**



**Consistenza**





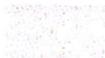
Consistenza edificato esistente pari a c.ca 769 mq, superficie fondiaria pari a 2.168,00 mq.

## Destinazione Urbanistica

### PGT VIGENTE

Piano delle Regole: Aree a servizi pubblici e/o ad uso pubblico  
Piano dei Servizi: Attrezzature di interesse generale

Stralcio PDR



**Aree a servizi pubblici e/o ad uso pubblico - Art. 25 e PdS**

servizi di interesse locale, sovralocale, attrezzature tecnologiche, verde sportivo, aree per la viabilità

Stralcio PDS



**IG Attrezzature di interesse generale**

### PGT VARIANTE

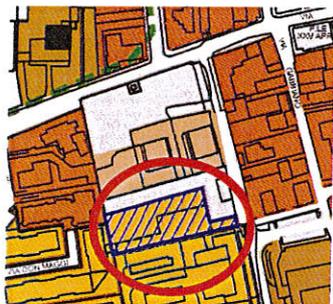
Piano delle Regole: Tessuto aperto ad edifici su lotto a bassa densità





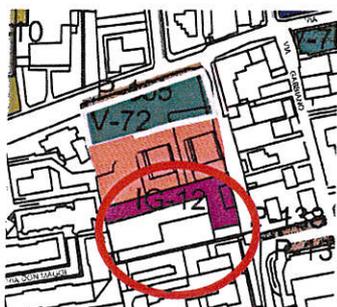
Piano dei Servizi: nessun servizio

Stralcio PDR



**Tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità per edilizia convenzionata**

Stralcio PDS



## Valorizzazione

Variante Urbanistica ai fini dell'alienazione la destinazione d'uso assegnata è di tessuto aperto ad edifici su lotto a bassa densità per edilizia convenzionata.





## Metodologia di stima

La metodologia utilizzata per la presente stima è la “ STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE “ .

Sono stati reperiti valori unitari di utilizzando il seguente riferimento dati :

❖ **Deliberazione n° 125/2012 di definizione dei valori delle aree fabbricabili agli effetti IMU anno 2012 ;**

Riferiti ai seguenti parametri :

- Anno 2012
- Provincia di Lodi ;
- Comune di Lodi ;
- Microzona : Fanfani
- Zona art. 32 Tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità ;
- Tipologia prevalente : Abitazioni civili ;
- Destinazione :Residenziale ;

**Valore adottato per il calcolo del valore desunto dalla delibera e dagli allegati di cui sopra = € 274,00 mq**

Si evidenzia che vista la posizione dell'area , considerato che le urbanizzazioni circostanti permettono una facile e semplice gestione di un ipotetico cantiere (sia per quanto riguarda l'eventuale demolizione del fabbricato esistente , sia per la futura nuova costruzione ) non viene effettuata nessuna diminuzione al valore adottato come base di stima .

Verrà invece detratto al valore ottenuto il costo della demolizione dell'edificio esistente per liberare l'area .

**Pertanto utilizzando il valore al mq di € 274,00 per la superficie di mq 2168 si ottiene un valore di € 594.032,00 ;**

Per calcolare il costo della demolizione dell'edificio esistente si adotta il valore di € 25,00 al mc vuoto per pieno ;

Volume edificio

**Mq 769,00 x h 5,00 = mc 3.845 x 25 = € 96.125,00 costo demolizione ;**



**Conclusioni**

**Valore area € 594.032,00**

**Costo demolizione € 96.125,00**

**Valore area = € 594.032,00 - € 96.125,00 = € 497.907,00**



I Tecnici

*Geom. Bertolo Paolo*  
Geom. Bertolo Paolo

*Geom. Bertoletti Maurizio*  
Geom. Bertoletti Maurizio