



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Settore Edilizia Pubblica e Global Service - Verde Servizio Tecnico Demanio e Patrimonio

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DI STIMA REDATTA IN DATA 13 LUGLIO 2022 APPROVATA CON D.D. N. 900/2022 DEL 14/07/2022 RELATIVA ALL'UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE POSTA IN VIA SARDEGNA 30 - SESTO SAN GIOVANNI - CENSITA AL N.C.E.U. FG. 16 MAPP. 5 SUB. 701

PREMESSA

La presente relazione aggiorna la stima redatta in data 13 luglio 2022 approvata con Determinazione Dirigenziale n. 900/2022 del 14/07/2022 e scaduta in data 14/07/2023, relativa all'unità immobiliare ad uso residenziale posta in via Sardegna 30 – Sesto San Giovanni – censita al N.C.E.U. al fg. 16 mappale 5 subalterno 701.

Nel tempo intercorso è stato pubblicato un avviso di asta pubblica in data 06/04/2023 con scadenza il 15/05/2023, andato deserto, ed un secondo esperimento di asta pubblica in data 14/06/2023 con scadenza il 19/07/2023 anch'esso andato deserto.

Con il presente documento si richiama pertanto la precedente stima che resta invariata nei suoi contenuti descrittivi e di destinazione urbanistica.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Nel processo di valutazione indicato nella perizia di stima del 13 luglio 2022 viene specificato che il primo parametro considerato, al fine della determinazione del più probabile valore a base d'asta del bene oggetto di alienazione, è la media dei valori dei prezzi di compravendita di unità immobiliari con caratteristiche simili per zona, destinazione d'uso ed epoca, estrapolati mediante l'indagine presso alcune delle più importanti agenzie immobiliari della zona e dalla cernita fra le varie offerte pubblicate sulle riviste specializzate e i più importanti siti internet.

Dalla ricerca effettuata è stato determinato che il valore medio risulta pari ad euro/mq. 2.124,00.

La verifica attuale riporta l'indagine aggiornata con la presente tabella:

ZONA	LOCALITA'	CARATTERISTICHE	CONDIZIONI	MQ.	PREZZO	VALORE minimo €/MQ.	DATA	FONTE
Sesto SG.	Via Timavo	residenziale	buone	110	275.000	2.500,00	30/08/23	Immobiliare.it
Sesto SG	Viale Matteotti	residenziale	buone	75	187.000	2.493,00	16/03/23	Immobiliare.it
Sesto SG	Viale Matteotti	residenziale	buone	70	152.000	2.171,00	20/04/23	Immobiliare.it

Pertanto il valore medio aggiornato alla data odierna risulta pari ad euro/mq. 2.388,00.

Il secondo parametro utilizzato è il valore registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – in zona B1 centrale “Rondò Marelli Stazione”, per la destinazione residenziale, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, di livello NORMALE. Considerando che l'unità immobiliare, oggetto della relazione di stima, è inserita in un contesto di edifici di proprietà comunale che ne limitano la completa autonomia, risulta accettabile e prudentiale utilizzare il valore minimo di tale tipologia che, alla data della redazione della prima perizia di stima è risultato essere pari ad euro/mq. 1.350,00.

In data odierna si è proceduto con la verifica del valore minimo registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate, per la medesima tipologia (zona B1 - centrale “Rondò Marelli Stazione”, per la destinazione residenziale, tipologia prevalente abitazioni di tipo economico, di livello NORMALE), che per il 2° semestre 2022 (ultimo dato disponibile dell'aggiornamento) risulta essere invariato e quindi pari ad euro/mq. 1.350,00.

Detto ciò, in considerazione:

- del valore medio reperito in data odierna dall'analisi dei prezzi utilizzati dalle Agenzie immobiliari di cui sopra (2.388,00 €/mq), a fronte del valore medio determinato nella perizia di stima originaria (2.124,00 €/mq);
- del valore minimo registrato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate – pari a 1.350,00 €/mq, invariato rispetto al valore minimo utilizzato nella perizia di stima originaria;
- della localizzazione dell'unità immobiliare, oggetto della presente relazione integrativa,

all'interno di un complesso condominiale di proprietà comunale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle dimensioni, della funzionalità, delle finiture e degli impianti nonché dello stato di manutenzione, riferito ad una destinazione residenziale di tipo ordinario, da applicare alla superficie dell'unità immobiliare,

Si ritiene di confermare il valore di mercato medio pari ad **€ 1.737,00 €/mq.**

Il valore del bene, infine, non essendo intervenute variazioni significative nel tempo intercorso e in base alle considerazioni riportate nel paragrafo precedente, si può ritenere congruo ed attuale, ed è pertanto pari a:

$$\text{Valore} = \text{mq. } 110,99 \times 1.737,00 \text{ €/mq} = \text{€. } 192.789,63$$

arrotondato per difetto ad un valore pari a:

€. 192.780,00

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Elisa Gabutti

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Arch. Antonio Di Giorgio

Sesto San Giovanni

documento firmato digitalmente