

**Stima di immobile sito in Comune di San Martino Siccomario (PV)
in Via Lombardia, 3 “ CASERMA DEI CARABINIERI ”**

Di proprietà:

ALER, Provincia di PAVIA

RELAZIONE DI STIMA



Pavia lì, 20/11/2020

IL TECNICO

Indice

- 1. LE PREMESSE.**
- 2. LA RELAZIONE DESCRITTIVA E DATI UTILI RICHIESTI.**
- 3. LA STIMA.**

1. LA PREMESSA

CONFERIMENTO DI INCARICO

Il Comune di San Martino Siccomario (PV) con **Determina n. 534 del 06/11/2020, CIG n. Z4F2F14F247** conferisce all'Ing. Maurizio Novarini, con studio in Pavia, Piazza del Carmine n. 2 (generalizzato a piè di pagina) il seguente incarico:

di determinarne l'attuale valore di mercato dell'unità immobiliare (Caserma dei Carabinieri) attualmente censita alla Agenzia delle Entrate di Pavia, Ufficio Territorio Servizi Catastali, Catasto Fabbricati.

Dati Catastali

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita
13	1639	1	SAN MARTINO SICCOMARIO VIA LOMBARDIA, SNC Piano T						Bene comune non censibile
13	1639	2	SAN MARTINO SICCOMARIO VIA LOMBARDIA, SNC Piano T-1						Bene comune non censibile
13	1639	3	SAN MARTINO SICCOMARIO VIA LOMBARDIA, SNC Piano T		C/6	2	21 mq	Euro:65,07	
13	1639	4	SAN MARTINO SICCOMARIO VIA LOMBARDIA, SNC Piano T		C/6	2	22 mq	Euro:68,17	
13	1639	5	SAN MARTINO SICCOMARIO VIA LOMBARDIA, SNC Piano T		C/6	2	21 mq	Euro:65,07	
13	1639	6	SAN MARTINO SICCOMARIO VIA LOMBARDIA, SNC Piano T		C/6	2	22 mq	Euro:68,17	
13	1639	7	SAN MARTINO SICCOMARIO VIA LOMBARDIA, SNC Piano 1		A/3	2	6,5 vani	Euro:486,76	
13	1639	8	SAN MARTINO SICCOMARIO VIA LOMBARDIA, SNC Piano 1		A/3	2	6,5 vani	Euro:486,76	
13	1639	9	SAN MARTINO SICCOMARIO VIA LOMBARDIA, SNC Piano T-1		B/5	U	2668 mc	Euro:1.653,49	

2. LA RELAZIONE



L'edificio, in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima, denominato Caserma dei Carabinieri, è sita in comune di San Martino Siccomario (PV), ed ha accesso dalla Via Lombardia, 3. L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra, ed è così suddiviso.

Piano terra:

Zona Operativa (Uffici, Servizi) – Zona Alloggi (Locali, Servizi)– Zona Servizi (Autorimesse, Magazzini).

Piano primo:

Zona Logistica (Locale mensa, servizi, camere) – Zona Alloggi (camere e bagni).

Identificazione superfici

Piano Terra esclusi aggetti pertineziali (androni)

Zona Operativa	Sup. 347,00 m ²
Zona Alloggi	Sup. 164,50 m ²
Zona Servizi	Sup. 127,60 m ²
<u>Sommano</u>	<u>Sup. 639,10 m²</u>

Piano Primo esclusi aggetti pertineziali (Logge, balconi)

Zona Logistica	Sup. 368,00 m ²
Zona Alloggi	Sup. 169,00 m ²
<u>Sommano</u>	<u>Sup. 637,00 m²</u>

Le opere e materiali di finitura sono:

I muri esterni rivestiti con intonaco tinteggiati, con zoccolatura parzialmente rivestiti con pietra; i pavimenti e rivestimenti sono in ceramica, porta di primo ingresso e finestre in vetro temperato e serramento in alluminio, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, impiantistica sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con condotte sottopavimento.

Le scale interne sono in calcestruzzo armato rivestite in gres porcellanato per accesso al primo piano della caserma.

La struttura portante dell'edificio realizzata in calcestruzzo armato, risulta progettata e calcolata secondo le Normative del periodo di costruzione, anno 2006 in riferimento alla legge n.1086 5/11/71 e s.m.i., in Zona 4 come rischio sismico.

I dati urbanistici edilizi

Fabbricato costruito nel 2006.

Lo stato di fatto corrisponde con la planimetrie progettuali e catastali.

3. LA STIMA

Criterio di Stima e Fonti di informazione

Passando alla stima diretta dell'edificio, si è tenuto conto dei seguenti parametri comparativi e valutativi.

- Le condizioni fisiche e morfologiche dello stato di fatto, l'utilizzo e le condizioni manutentive, l'anno di costruzione.
- la sua destinazione urbanistica sopra indicata, e la compatibilità edificatoria con il vigente P.G.T. "AREE DISCIPLINATE DAL PIANO DEI SERVIZI (Servizi esistenti e di progetto)".
- l'ubicazione dell'immobile rispetto il centro di San Martino Siccomario, la viabilità esistente e in previsione secondo i Piani Regionali e Provinciali.
- l'ubicazione rispetto il centro di San Martino Siccomario, la viabilità esistente e in previsione secondo il P. G. T.
- i prezzi di vendita dichiarati e praticati in epoca recente, in atti pubblici e privati, per immobili equipollenti a quelli della presente stima,

- i prezzi praticati sulla piazza di – Pavia - San Martino Siccomario, per contrattazioni avvenute nel libero mercato, delle quali se ne è assunta l'entità mediata in sede di conclusione contrattuale. Dati acquisiti dalle Agenzie Immobiliari sulla piazza di Pavia - San Martino Siccomario, dal servizio Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate del Territorio Pavese.

- La valutazione e i prezzi assunti con atto deliberativo da parte della P.A. di San Martino Siccomario per il calcolo e controllo dell'I.M.U. su dati catastali e presso l'Ufficio Valutazioni dell'Agenzia del Territorio, nonché quanto previsto dalla Banca d'Italia con circolare del 27 dicembre 2006, n. 263, Titolo II, Capitolo I, Sezione IV (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 – Capital Requirement Directive) ha introdotto una serie di requisiti attinenti alla corretta valutazione degli immobili e ai requisiti dei soggetti abilitati alla valutazione, al fine di riconoscere gli immobili come idonei strumenti di mitigazione del rischio nell'ambito della detenzione prudenziale del capitale di vigilanza.

La capacità cauzionale, ottenuta calcolando la capitalizzazione al saggio del 3,85% del reddito annuo derivante dal canone di locazione, secondo contratto, e/o applicando i parametri locali, detratte le spese di manutenzione, sfittanze, assicurazioni e quote varie in ragione del 25% sull'importo locativo lordo accertato.

Fonti di informazione

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, ufficio tecnico di San Martino Siccomario e Agenzie locali di mediazione immobiliare.

Valutazioni

Canone Ministeriale MI annuale	€ 89.000,00	25,00%	=	€ 22.250,00	deduzione
Capitalizzazione del canone de purato da incidenze spese	€ 66.750,00	3,85%	=	€ 1.713.766,23	valore

Differenze tra totale costi e canone Ministeriale dato annuale, da ripartire tra tutti i Comuni capitalizzato al 3,85%	€ 46.422,32	3,85%	=	€ 1.205.774,55	valore secondo utile
--	-------------	-------	---	----------------	----------------------

Stima del valore mercantile

Valore dei fabbricati di natura terziaria				
Superficie terziaria m ²	1.014,00	€ 1.000,00	=	€ 1.014.000,00
Superficie box m ²	272,00	€ 560,00	=	€ 152.320,00
		in totale		€ 1.166.320,00

In conclusione si stima che il valore dell'immobile adibito a caserma dei carabinieri risulta pari a **Euro 1.166.320,00** (unmilione centosessantaseitrecentoventi/00).

Pavia li 20/11/2020

IL TECNICO

