

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILI - triennio 2021-2023

ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del comune

BENI NON STRUMENTALI

A PROSPETTO DEGLI IMMOBILI DA ALIENARE

N° PROGRESSIVO	UBICAZIONE	Identificativo Catastale	consistenza	DESTINAZIONE URBANISTICA DA P.G.T. VIGENTE - note varie (4)	VALORE DI MERCATO STIMATO
-------------------	------------	--------------------------	-------------	--	------------------------------

A.1 TERRENI EDIFICABILI / EDIFICATI

1	Terreno in via Don Minzoni	C.T.: Fg. 1, mapp. 590, superficie 26 are, Reddito: Domenicale € 17,46, agrario € 14,77- Seminativo arboreo cl. 2 C.T.: Fg. 1, mapp. 1885: superficie 80 ca, Reddito: Domenicale € 0,54, agrario € 0,45 - Seminativo arboreo cl. 2	Sup complessiva mq. 2680,	PGT VIGENTE: Area ricompresa in TUC - Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina; valore €/mq. 96 - valore €/mc 80 Area già inserita nei precedenti piani di alienazione. Sono state bandite due aste, andate deserte - Deve essere bandita un'asta con valore abbattuto del 20 % -	€ 257.300,00
2	Terreno di via San Giovanni	C.T.: Fg. 1, mapp. 6352, superficie 2,58 are, Reddito: Domenicale € 1,73, agrario € 1,47- Seminativo arboreo cl. 2, C.T.: Fg. 1, mapp. 6353, superficie 6,74 are, Reddito: Domenicale € 4,53, agrario € 3,83 Seminativo arboreo cl. 2, C.T.: Fg. 1, mapp. 6358, superficie 3,40 are, Reddito: Domenicale € 2,28, agrario € 1,93 Seminativo arboreo cl. 2 C.T.: Fg. 1, mapp. 6361, superficie 2,74 are, Reddito: Domenicale € 1,84, agrario € 1,56 Seminativo arboreo cl. 2	Sup. complessiva mq. 1200 reale. Per il mappale 6352, dopo la stipula della convenzione la proprietà sarà di 631/1000. volume complessivo mc. 9965,12 (di cui mc. 1993,02 edilizia convenzionata e mc. 7972,10 edilizia libera) . Valutazione : Importo a 120€/mq, (Importo a 60 €/mc. Circa). Qualora il terreno venisse venduto privo di volumetria si propone un valore di.80 €/mq.	PGT VIGENTE: AREA ricompresa in TUC Tessuto Urbano Consolidato - piano attuativo convenzionato; Con deliberazione di GC n. 109 del 28.08.2020 è stata approvata definitivamente la Variante al Comparto 6 del Piano di Lottizzazione di via San Giovanni, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 14.01.2011 e per il quale è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica in data 28.03.2012. A breve sarà sottoscritta la convenzione urbanistica relativa alla variante. (1) Area già inserita nei precedenti piani di alienazione, con identificativi catastali differenti, in quanto le aree sono state oggetto di un frazionamento avvenuto in seguito all'approvazione della variante sopra indicata.	€ 96.000,00

N° PROGRESSIVO	UBICAZIONE	Identificativo Catastale	consistenza	DESTINAZIONE URBANISTICA DA P.G.T. VIGENTE - note varie (4)	VALORE DI MERCATO STIMATO
3	Terreno di via Cantoni 5	– C.T.: fg.1 mapp.498, superficie 6,70 are, Reddito Domenicale € 5,19, Reddito Agrario € 4,84 Seminativo arboreo Cl. 1; – C.T. Fg. 1 mapp. 4854, fabbricato promiscuo superficie mq 370; (prop. in parte) – C. F.: Sez. CZ – fg.8 mapp.4807, area urbana 50 mq; – C.F. Sez. CZ – fg.8 mapp.4854, sub.505, area urbana 11 mq;(area con servitù di passo, sul mappale si estende parte del fabbricato soprastante il porticato), proprietà per 8428/100.000; – C. F.: Sez CZ fg 8 mapp. 4854 sub 504 area urbana parte del cortile comune, 110 mq., proprietà per 1/18; – C. F.: Sez. CZ – fg.8 mapp.4854, sub. 503, consistenza 12 vani, Categoria A/4 classe 2 superficie catastale 300 mq. Totali escluse aree scoperte 271 mq, mapp.4855 sub.502 mappali graffiati assieme, Rendita €. 495,80; – C. F.: Sez. CZ – fg.8 mapp.4808, area urbana 95 mq; – C.T.: fg.1 mapp.4855, fabbricato promiscuo superficie mq 120; (prop. in parte) – C. F.: Sez CZ fg 8 mapp. 4853 sub 501, 35 mq., area urbana parte del cortile comune, proprietà per 1/18; – C. F.: Sez. CZ Fg 8 mapp. 4853 sub 502, 10 mq., area urbana parte del cortile comune, proprietà per 1/18; – C. F.: Sez. CZ Fg. 8 mapp. 319 sub 512 area urbana parte del cortile comune, proprietari per 1/18;	Sup. catastale complessiva mq. 1210,1 Volume complessivo circa mc. 2404,34. desunti da piano di recupero Il costo stimato per la demolizione del fabbricato esistente 40.000 € circa	PGT VIGENTE: Area Nuclei Antica Formazione - precedentemente ricompresa in un piano di recupero ambito 9,1, 9,4, 9,5;	€ 168.300,00
4	AREA URBANA DI CORSO MATTEOTTI 7	Dati catastali: Sez. CZ, Fg. 5, Mapp 5296 - Unità collabente: corpo scala avente i seguenti dati catastali: Sez. CZ, Fg. 5, mapp. 5296, piano terra e primo;	Sup complessiva: 970,00 mq.. Il loto consentirebbe la realizzazione di un corpo di fabbricati di 360 mc. Circa, nel caso venga ricostruita la sagoma del precedente fabbricato. In alternativa l'indice fondiario attuale è pari a 0,4 mq/mq.	PGT VIGENTE: Area ricompresa in Ambito del Tessuto Consolidato TUC . Edificio con caratteristiche fisino- morfologiche che connotano l'esistente	€ 210.000,00
5	Aree cortile interno di via Cantoni oggetto di permuta	porzione di sede stradale di Via Cantoni	Sup da acquisire	PGT VIGENTE: Area Nuclei Antica Formazione - precedentemente ricompresa in un piano di recupero ; reliquato a sede stradale	

N° PROGRESSIV O	UBICAZIONE	Identificativo Catastale	consistenza	DESTINAZIONE URBANISTICA DA P.G.T. VIGENTE - note varie (4)	VALORE DI MERCATO STIMATO
	reliquati derivati da piano di Recupero PE 62/93 e atto del 14.02.1995 dott. Michele Paoloantonio e successivi interventi	C.T. fg.1, mapp 4808 parte - C.T. fg.1, mapp 5284 parte - C.T. fg.1, mapp 955 parte -	Sup da acquisire Sup da acquisire <u>Sup da cedere</u>	Nuclei di antica formazione Nuclei di antica formazione Nuclei di antica formazione	€ 7.000,00 -€ 7.000,00
TOTALE PERMUTA				€ -	(1)
6	Via Marconi 2, 4, 6 e box - diritti di superficie e rinuncia diritto di prelazione	CT: FG. 2, mapp. 5105, 5104, 5103, 5101	Unità abitative in proprietà superficiaria. Aree da vendere in diritto superficiario sia per le abitazioni che per i box e cessione diritto di prelazione.	PRG VIGENTE: Immobili ricompresi ai Area TUC Tessuto Urbano Consolidato; parte degli immobili ricadono nella fascia di rispetto del pozzo. Immobili interessati da precedenti delibere di CC n. 32 del 27/06/2008, n. 31 del 29/09/2017 e la deliberazione di GC n. 126 del 16/12/2015	€ 27.000,00 (2)
7	Via Morelli 27, 29 - diritti di superficie e rinuncia diritto di prelazione	CT: FG. 1, mapp. 1859, 89 CF: Sez. CZ, Fg, 7, mapp. 3715, 3716, 3717, 3718, 3719, sub. Diversi	Unità abitative in proprietà superficiaria. Aree da vendere in diritto superficiario sia per le abitazioni che per i box e cessione diritto di prelazione.	PRG VIGENTE: Immobili ricompresi in Area TUC Tessuto Urbano Consolidato; parte degli immobili ricadono nella fascia di vincolo elettrodotto. Immobili interessati da precedenti delibere di CC. n. 32 del 27/06/2008, la n. 31 del 29/09/2017 e la deliberazione di GC n. 126 del 16/12/2015	€ 20.000,00 (2)
8	via De Amicis - diritti di superficie e rinuncia diritto di prelazione	CF: Sez. CZ, Fg, 2, mapp. 3965, sub. Diversi	Unità abitative in proprietà superficiaria. Unità immobiliari interessate da cessione del diritto superficiario sia per le abitazioni che per i box e cessione diritto di prelazione.	PRG VIGENTE: Immobili ricompresi in Area TUC Tessuto Urbano Consolidato;	€ 5.000,00 (2)
sommano				€	783.600,00
arrotondamento				€	784.000,00

A.2 IMMOBILI

N° PROGRESSIVO	UBICAZIONE	Identificativo Catastale	consistenza	DESTINAZIONE URBANISTICA DA P.G.T. VIGENTE - note varie (4)	VALORE DI MERCATO STIMATO
1	Immobile di via Marconi 4: monolocali posti al piano mansardato	CEU: Sez. CZ, Fg. 7 Mapp. 5104 (ex 1171), sub. 531: Qat. A/4, classe 3, vani 1,5: Sup. catastale 31 mq. (Totale escluse aree scoperte: 30 mq), Rendita 72,82€	VALUTAZIONE: Trattasi di un monolocale semiarredato ubicato al piano mansardato, posto al terzo livello di un fabbricato privo di impianto elevatore. Le unità immobiliari in oggetto sono ricomprese in un condominio di proprietà mista, con amministratore esterno. L'alloggio deve essere adeguati alle norme igieniche sanitarie.	PRG VIGENTE: Immobile ricompreso ai Area TUC Tessuto Urbano Consolidato; - immobili già inseriti nei precedenti piani di alienazione - Sono state bandite due aste pubbliche nel 2018 ed un avviso di manifestazione d'interesse nel 2020.	€ 9.175,00
2	Via Luigi Pomini 6	CEU: Sez. CZ, Fg. 4, Mapp. 5043 , sub. 1, Cat. C/6, classe 6, Consistenza: 48 mq.: Sup. catastale 55 mq., Rendita 111,55€ e sez. CZ, Fg. 4, Mapp. 5043 , sub. 2, Cat. A/4, classe 3, Vani: 6,5, Sup. catastale 142,00 mq., escluse aree scoperte, Rendita : 315,56 €, C.T. fg.1, mapp 5071, ente urbano, are 5,50, CEU: Sez. CZ, Fg. 4, mapp. 502cat. E/9, rendita €957,00, in proprietà superficiaria da definire con atto legale con FERROVIENORD Spa,	Valutazione: trattasi di edificio pericolante ed in pessimo stato di conservazione, con relativi vani tecnici Nel terreno è presente un manufatto - pozzo di evacuazione tunnel ferroviario n. 7 e relativi impianti antincendio. Il costo stimato per la demolizione del fabbricato pericolante trattandosi di opere da effettuarsi quasi prevalentemente in modo manuale e puntuale essendo l'edificio addossato ad altre strutture esistenti, è quantificato in circa 45.450,00 €	PRG VIGENTE: Immobili ricompresi in Area TUC Tessuto Urbano Consolidato; assoggettati a fascia di vincolo ferroviario; Immobili oggetto di valutazione di demolizione ai fini della sicurezza dei luoghi, in quanto pericolanti e posti a ridosso del pozzo d'evacuazione n. 7.	€ 76.300,00
3	Alloggi Edilizia Residenziale Pubblica (SAP) ubicati in vie diverse	CEU: Consistenze diverse	Alienazione di unità abitative per esigenze di razionalizzazione, economicità e diversificazione della gestione del patrimonio immobiliare, nella misura massima del 5% delle unità abitative di proprietà comunale, predisponendo un apposito programma di alienazione e valorizzazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici, previa approvazione da parte di Regione Lombardia.		€ 200.000,00 (2)
				sommano	€ 285.475,00
				arrotondamento	€ 285.000,00
				sommano A.1+A.2	€ 1.069.000,00

B IMMOBILI DA VALORIZZARE

N° PROGRESSIV O	UBICAZIONE	Identificativo Catastale	consistenza	DESTINAZIONE URBANISTICA DA P.G.T. VIGENTE - note varie (4)	VALORE DI MERCATO STIMATO
1	Corte dell'orologio: Alloggi Edilizia Residenziale Pubblica (SAP), alloggi non SAP, ed uffici pubblici ubicati in via Cardinal Ferrari 1	CEU: sez. CG, Fg. 7, mapp. 19, sub. 503 , categoria A3, cls. 2, consistenza: 4,5 vani, rendita: € 348,61; 504, categoria A3, cls. 2, rendita: € 348,61; sub. 502, categoria B/4, cls. U, rendita: € 271,14, superficie catastale 166 mq., consistenza 375 mc.; 510 (SAP), categoria A3, cls. 2, consistenza: 4 vani, rendita: € 309,87; categoria A3, cls. 2, consistenza: 4 vani, Sup. cat. 104 mq. rendita: € 309,87;	Valorizzazione di unità abitative e di un ufficio pubblico (ex ATS) mediante locazione nello stato di fatto, a soggetti intermedi, quali enti, associazioni sub. senza scopo di lucro e istituzioni, con finalità statutarie di carattere sociale. Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica occorre predisporre un programma di valorizzazione dei servizi abitativi pubblici, come previsto all'art. 31, c. 2, lett. b. della sub. 515 (SAP), LR 16/2016, ed occorrere sottoporlo all'approvazione di Regione Lombardia,. Gli alloggi sub. 510 e 515 risultano privi di certificato di agibilità.		€ 205.794,54 (3)
sommano					€ 205.794,54
arrotondamento					€ 206.000,00

IL RUP
arch. Silvano Ferraro

IL responsabile istruttoria
geom. Elisa Bissola

(1) valore parametrico stimato dal Settore OO.PP. soggetto a conferma a seguito di apposita perizia
(2) importo presunto
(3) importo catastale
(4) si precisa che dal 20.01.2021 la VARIANTE AL DOCUMENTO DI PIANO DEL VIGENTE P.G.T., ha acquistato efficacia a tutti gli effetti, come da nota pubblicata all'albo pretorio il 26/01/2021