

**PERIZIA DI STIMA RELATIVA AL VALORE
DELL’AFFITTO DEL LOCALE POSTO DEL CENTRO SA-
NITARIO “DON MAGGIONI”, UBICATO**

I locali oggetto della presente perizia fanno parte dell’immobile censito al Catasto del Comune di Pioltello al Fg. 6 mapp. 231 sub. 726 dell’unità immobiliare adibita a aula-magazzino, sita in Via S.Francesco n° 16, nel centro urbano di Pioltello.

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL BENE

L’unità immobiliare oggetto della stima , è ubicata in Pioltello, Via S.Francesco n° 16; composta da piano interrato e piano terra.

Presenta caratteristiche costruttive tipologiche di buon livello, recentemente ristrutturato. Lo spazio oggetto di valutazione risulta privo di locali propri destinati a servizi igienici.

Gli ambienti si presentano scarsamente illuminati e poco areati, in quanto privi di aperture dirette verso l’esterno. I locali sono agibili grazie all’ausilio dell’impianto di aerazione forzata presente. La gestione dell’impianto è gestita dal servizio condominiale.

- PROPRIETA’ – DATI CATASTALI ED URBANISTICI

L’unità immobiliare risulta essere di proprietà del Comune di Pioltello. Nel N.C.E.U. di Pioltello l’immobile è descritto al foglio 6 p.lla 231 , sub 726, ca

tegoria C/2 , classe 4 , Mq. 130, rendita € 225,32.

L'unità immobiliare, facente parte integrante del centro sanitario "Don Maggioni", risulta ristrutturata con regolare permesso di costruire C004/2010 del 25.06.2010 e variante al PdC C0109/2011 del 14.05.2012. La fine lavori è stata depositata in data 14.06.2012 e la dichiarazione di agibilità in data 29.06.2012.

Il complesso immobiliare in cui l'unità di stima risulta inserita è classificata al vigente PGT – Piano Delle Regole come "*Ambiti e aree di servizi di interesse pubblico esistenti*", nello specifico Piano dei Servizi classifica l'immobile come "*Servizi Sanitari SA, la scheda di riferimento SA1E in corso di esecuzione*".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE – FINITURE – STATO GENERALE

La costruzione come rilevato in precedenza è stata oggetto di recente ristrutturazione, su un edificio precedentemente destinato a commercio e la struttura principale è in prefabbricato e interamente in muratura e/o cartongesso.

Il livello di finitura è buono e nel sopralluogo effettuato le condizioni del fabbricato sono apparse buone e in perfetta efficienza.

L'intonaco o altri tipi di paramento presenti nel fabbricato risultano essere ben mantenuti e gradevoli sia alla vista che al tatto. Non si riscontrano zone o parti deteriorate o che evidenziano lesioni. Non sono presenti infissi che affacciano verso l'esterno ma solo porte "di sicurezza" per l'accesso/uscita dal locale, il cui funzionamento risulta efficiente e a tenuta; la pavimentazione risulta essere presente su tutto il locale di tipologia "linoleum" di colore chiaro.

DOTAZIONI TECNOLOGICHE

L'unità immobiliare risulta dotata di riscaldamento centralizzato con tutto il complesso "don Maggioni", impianto elettrico (certificazioni depositate in comune) sia di distribuzione che di illuminazione, aerazione primaria per i locali. Non risulta presente impianto idrico ne igienico-sanitario.

CONSISTENZA

L'immobile così come constatato da sopralluogo effettuato, è costituito da una porzione del piano interrato con accesso da Via S.Francesco , attraverso l'ingresso principale del complesso "Don Maggioni", mentre con accesso secondario da via San Marzano risulta essere al piano terra. Da via S.Francesco si accede tramite scala esterna in ferro o con ascensore, dal ballatoio adibito corridoio distributivo.

Detto locale ha le seguente superficie :

SUPERFICIE aula/magazzino (al lordo dei muri)

Dimensione mq. 143,00

VALUTAZIONE FABBRICATO

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile, si è tenuto in considerazione il metodo di stima del fabbricato effettuando le indagini presso la banca dati dell'Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – , al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso .

DOTAZIONI TECNOLOGICHE

L'unità immobiliare risulta dotata di riscaldamento centralizzato con tutto il complesso "don Maggioni", impianto elettrico (certificazioni depositate in comune) sia di distribuzione che di illuminazione, aerazione primaria per i locali. Non risulta presente impianto idrico ne igienico-sanitario.

CONSISTENZA

L'immobile così come constatato da sopralluogo effettuato, è costituito da una porzione del piano interrato con accesso da Via S.Francesco , attraverso l'ingresso principale del complesso "Don Maggioni", mentre con accesso secondario da via San Marzano risulta essere al piano terra. Da via S,Francesco si accede tramite scala esterna in ferro o con ascensore, dal ballatoio adibito corridoio distributivo.

Detto locale ha le seguente superficie :

SUPERFICIE aula/magazzino (al lordo dei muri)

Dimensione mq. 143,00

VALUTAZIONE FABBRICATO

Per la determinazione del più probabile prezzo di mercato di detto immobile, si è tenuto in considerazione il metodo di stima del fabbricato effettuando le indagini presso la banca dati dell'Agenzia Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari – , al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso .

Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: PIOLTELLO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA

Codice di zona: B1

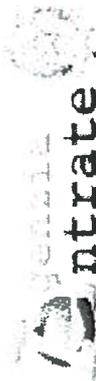
Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	550	650	L	3,3	3,9	L
Negozi	NORMALE	1000	1300	L	6	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 di Locazione sono stati oggetto di rettifica.



Data: 12/08/2015 - Ora: 08.51.25 Fine

Visura n.: T6859 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/08/2015

Ufficio Provinciale di Milano - Territorio
Servizi Catastali

Dati della richiesta Comune di PIOLTELLO (Codice: G686)

Provincia di MILANO

Catasto Fabbricati Foglio: 6 Particella: 231 Sub.: 726

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	6	231	726	Cens.	Zona	C/2	4	130 m ²	Euro 255,13	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/05/2013 n. 36454.1/2013 in atti dal 10/05/2013 (protocollo n. MI0230906), VARIAZIONE DI CLASSAMENTO

Indirizzo VIALE SAN FRANCESCO n. 16 piano: S1;
Annotazioni classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

INTESTATO

N. 1	COMUNE DI PIOLTELLO con sede in PIOLTELLO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/10/2014 Nota presentata con Modello Unico n. 70358.1/2014 in atti dal 17/11/2014 Repertorio n.: 25458 Rogante: DE CICCO ALESSANDRO Sede: PIOLTELLO Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO		83501410159*	(1) Proprieta' per I/I

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G686 - Sezione - Foglio 6 - Particella 231

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali