



PERIZIA ESTIMATIVA

**RIGUARDANTE LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL
COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX OSPEDALE APPIANI"
SITUATO IN COMUNE DI BOSISIO PARINI (LC), VIA BENIAMINO APPIANI, 12.**

PREMESSA

Il sottoscritto **Dott. Ing. Giancarlo Riva**, con Studio Tecnico a Galbiate (LC), Via Cesare Cantù, 6, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecco al n. 132 e all'Albo Regionale dei Collaudatori al n. 2682, facendo seguito all'incarico conferitogli dal Responsabile del UOS Tecnico Patrimoniale dell'ATS Brianza, sede territoriale di Lecco, per la redazione di una perizia estimativa riguardante la determinazione dell'attuale valore di mercato del compendio immobiliare denominato "Ex Ospedale Appiani" situato in Via Beniamino Appiani, 12, a Bosisio Parini (LC), dopo aver effettuato le necessarie indagini e rilevazioni ed aver assunto le opportune informazioni del caso, è ora in grado di rassegnare la seguente relazione estimativa. -----

PROPRIETÀ DEL COMPENDIO

Agenzia di Tutela della Salute (ATS) della Brianza, con sede a Lecco (LC), C.so Carlo Alberto, 120, codice fiscale e partita IVA: 09314190969. -----

POSIZIONE CATASTALE

Catasto Terreni (foglio 9 del Censuario di Bosisio Parini)

mappale 615 ente urbano are 45,65 - -

Catasto Fabbricati (foglio 11 del Censuario di Bosisio Parini)



mappale 615 sub. 702 - Cat. B/2 - Classe U – Cons. mc. 8.102 – Sup. Cat. - mq. 2.396 -
R.. €. 6.694,93 -----

DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare è situato nel centro storico del Comune di Bosisio Parini ed è costituito da un corpo di fabbrica principale direttamente prospettante su Via Beniamino Appiani e da una serie di corpi di fabbrica accessori situati all'interno dell'ampio giardino pertinenziale e dislocati lungo il confine nord-est. -----

Il corpo principale del compendio ("Palazzo Appiani") è costituito da tre piani fuori terra tutti già destinati ad uffici e spazi di servizio ad uso direzionale (v. ex presidio socio sanitario dismesso) e da un piano sottotetto già adibito parte ad archivio e parte a magazzino-ripostiglio. La comunicazione tra i diversi piani avviene tramite un'ampia scala situata in posizione centrale. E' presente anche un ascensore (ora dismesso) che assicurava l'accessibilità ai diversi piani anche da parte di persone disabili. -----

I fabbricati accessori presenti all'interno del giardino pertinenziale sono costituiti da uno e/o due piani fuori terra e svolgevano una funzione prevalentemente e di servizio al presidio socio-sanitario (v. depositi, magazzini, ripostigli, centrale termica e autorimessa); tra questi è presente una palazzina di due piani appena dismessa da sede del servizio locale del 118 ("Croce Verde").

Il compendio ha accesso diretto sia da Via Appiani tramite androne di ingresso e porticato che dalla laterale Via IV Novembre tramite accesso carrale. -----

In corrispondenza del lato sud dell'area a giardino interna al compendio è presente una strada di uso pubblico, realizzata dal Comune di Bosisio Parini su concessione dell'Azienda Sanitaria, destinata a far fronte alle necessità viabilistiche sopravvenute a livello comunale a causa della limitazioni imposte al traffico su Via Appiani. -----

Per una specifica e dettagliata rappresentazione e descrizione della consistenza del compendio immobiliare, vengono allegati alla presente relazione peritale i seguenti elaborati grafici e fotografici rappresentativi dello stato di fatto dell'intero complesso: -----

Doc. n. 1 - "Planimetria Generale" (scala 1:1000)

Doc. n. 2 - "Piante" (scala 1:500)

Doc. n. 3 - "Viste Prospettiche e Sezioni Principali" (scala 1:500)

Doc. n. 4 - "Rilievo Fotografico"

SUPERFICIE LORDA TOTALE PAVIMENTATA

(calcolata al filo esterno degli elementi verticali di delimitazione di tutti i piani fuori terra).

- Fabbricato principale e dependance storica ("Palazzo Appiani")

Piano Terra (ex presidio)	mq. 697,12
Piano Primo (ex presidio)	mq. 675,43
Piano Secondo (ex presidio)	mq. 570,00
Piano Sottotetto (ex presidio – archivio e magazzino)	mq. 576,00

S.l.p. =	mq. 2.518,55

(N.B. escluso la superficie balconata e/o terrazzata presente al piano primo e secondo pari a mq. 91,69)

- Ex sede 118 ("Croce Verde") e fabbricati accessori limitrofi

Piano Terra e Primo (ex Croce Verde – sede 118)	mq. 273,63
Piano Terra (depositi, centrale termica, ripostigli)	mq. 218,73

S.l.p. =	mq. 492,36



VOLUME TOTALE

(calcolato moltiplicando la superficie pavimentata lorda dei vari piani per l'altezza effettiva e/o media nel caso del piano di sottotetto).

- Fabbricato principale e dependance storica (“Palazzo Appiani”)

$$V = \text{mc. } 8.536,51$$

- Ex sede 118 (“Croce Verde”) e fabbricati accessori

$$V = \text{mc. } 1.695,37$$

$$V \text{ totale} = \text{mc. } 10.231,88$$

DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPENDIO

Sulla base del P.G.T. vigente nel Comune di Bosisio Parini il complesso immobiliare in questione risulta essere ricompreso nell’ambito denominato P.R.U. n. 1 “ex Ospedale” (v. estratto dal PGT allegato) -----

Ai fini della presente perizia estimativa, si ritiene essenziale richiamare, in particolare, gli obiettivi generali, le prescrizioni di attuazione, le indicazioni di carattere ambientale, i riferimenti e le norme generali stabilite dal P.G.T.: -----

“OBIETTIVI GENERALI E PRESCRIZIONI

L’Amministrazione Comunale ritiene strategico che l’ambito sia riqualificato, eliminando la situazione di degrado esistente.

Per il riuso dell’area si prevede che:

- *Palazzo Appiani, compresa l’attuale sede della Croce Verde, sia destinato a residenza ed attività compatibili con la residenza, ivi compreso attività socio-sanitarie/sociali/assistenziali.*

- *I corpi di fabbrica già destinati ad usi tecnologici, siano recuperati a box per assicurare i parametri normativi da valutare con riferimento ad un volume virtuale computato considerando la Slp delle singole unità immobiliari, con altezza virtuale max. di m. 3.00 (fatte salve minori altezze reali).*
- *Le aree già occupate da largo S. Francesco siano cedute al Comune di Bosisio Parini confermandone l'uso in atto.*
- *Le aree situate tra via Valloggia, gli ex impianti tecnologici e via IV Novembre, siano destinate a parcheggi di uso pubblico, verde di uso pubblico ed al collegamento viario che renda possibile la circolazione del traffico a senso unico nel centro del vecchio nucleo, con collegamento di piazza Mauri a via IV Novembre; si tratta di aree da cedere al Comune di Bosisio.*
- *Sia previsto un percorso pedonale di uso pubblico che dai parcheggi di uso pubblico, da ricavare nella parte a sud dell'ambito, raggiunga via Beniamino Appiani e piazza Ospedale, attraversando l'androne di accesso ed il verde pertinenziale di palazzo Appiani.*

Non sono ammessi piani interrati per la soggiacenza della falda acquifera.

Nelle aree da cedere al Comune di Bosisio Parini sono ricomprese quelle già specificate nell'accordo transattivo stipulato tra l'ASL ed il Comune di Bosisio Parini in data 22.07.2015; la restante parte costituisce standard urbanistico e carico dell'intervento di riuso dell'immobile.

La dotazione di parcheggi esterni, prevista dall'art. 21 delle NTA, oltre alla dotazione della L. 24.03.1989 n. 122, nonché lo standard urbanistico di legge, sono da ritenersi soddisfatti con la cessione al Comune di Bosisio Parini delle aree di interesse comunale sopra specificate.

INDICAZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Le tipologie dei materiali e manufatti saranno coerenti con quelle stabilite per i vecchi nuclei.



Portone ed androne di ingresso, nonché il porticato esistente a piano terra e scala centrale, saranno interessati da lavori di restauro.

I fabbricati saranno interessati da interventi edilizi di adeguamento a carattere conservativo.

L'area contigua al palazzo principale sarà valorizzata a verde, ricostruendo per quanto possibile, l'impianto originario.

L'unitarietà dell'ambito vincolato sarà recuperata per quanto possibile, conservando gli elementi originari ancora integri.

Per il recupero e riqualificazione dell'ambito la ditta proprietaria svilupperà un unico progetto esteso a tutto l'ambito sottoposto a vincolo della Soprintendenza che dovrà valutare e esprimere preventivamente un parere sul progetto.

RIFERIMENTI E RICHIAMO NORME GENERALI

Gli interventi saranno previsti in conformità alla normativa vigente.

In particolare saranno osservate:

- *Indicazioni del Codice Civile per i rapporti di confinanza e con terzi;*
- *Le indicazioni e prescrizioni generali stabilite per interventi nei vecchi nuclei e dall'art. 30 NTA (PRbter);*
- *Le procedure di interventi in ambiti a rischio archeologico;*
- *Il vincolo posto dal Ministero per l'Istruzione a carattere storico artistico relativo all'intero compendio immobiliare;*
- *Il vincolo ambientale interessante l'intero territorio comunale;*
- *L'ambito ricade in fascia di rispetto di pozzo per acquedotto, si applicheranno pertanto le indicazioni e divieti evidenti all'art. 24.9. delle N.T.A.*

**IMMOBILE DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO AI SENSI DELL'ART. 10 COMMA 1 DEL
D.LGS. 42/2004**

Tutto il compendio immobiliare è stato dichiarato di interesse storico e artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo (rif. Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, emanato in data 24.10.2005).-----

La suddetta dichiarazione di interesse è stata emanata sulla scorta della seguente valutazione storico-artistica: *“Interessante compendio architettonico situato nel tessuto storico di Bosisio Parini, costituito da un corpo di fabbrica principale (Palazzo Appiani) prospettante sulla Via Appiani, e da una serie di modesti corpi secondari dislocati lungo il confine ovest del giardino pertinenziale.*

L'edificio principale, realizzato intorno alla metà del XIX secolo come residenza “rurale” padronale, si sviluppa su tre piani fuori terra e presenta un accesso vistosamente incorniciato, un elegante porticato interno colonnato, un ampio scalone centrale ed estese superfici decorate. Seppure oggetto di pesanti rimaneggiamenti e demolizioni durante il secolo XX, che hanno riguardato in particolar modo la cortina nord-est (Via IV Novembre), nonché i corpi di fabbrica accessori ed il giardino pertinenziale, il compendio rivela ancora gran parte dei caratteri architettonici, tipologici e materici originali.

Note: il compendio insiste su un'area a rischio archeologico, come dimostra il rinvenimento nel 1959 di un sarcofago con coperchio a doppio piovante in granito, datato in periodo tardo romano o alto medioevo”.



STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Il compendio immobiliare ha subito, soprattutto negli ultimi decenni, numerose ed importanti trasformazioni (demolizioni, ristrutturazioni, ampliamenti) tutte volte a soddisfare esigenze legate all'utilizzazione degli spazi per scopi ospedalieri, ambulatoriali e socio-sanitari in generale. -----

Tutto il compendio immobiliare risulta da oltre 15 anni completamente inutilizzato ed è stato dichiarato inagibile a causa di un dissesto strutturale, avvenuto nel 2002 che ne ha compromesso la stabilità statica, eccezion fatta per quanto riguarda la palazzina presente all'interno del giardino pertinenziale appena dismessa da sede del 118 (Croce Verde). -----

Lo stato di manutenzione e conservazione del compendio a livello generale è da ritenersi generalmente scadente. -----

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA VALUTAZIONE ESTIMATIVA

1) Il procedimento di stima che viene utilizzato è quello cosiddetto sintetico-comparativo, basato cioè sulla comparazione diretta del bene con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato nell'ambito del tessuto storico del Comune di Bosisio Parini e, più in generale, nell'ambito dei tessuti storici di altri comuni simili a livello provinciale. -----

L'uso di detto procedimento trova giustificazione anche dalla constatazione per la quale, pur trattandosi di un bene immobile di proprietà pubblica e a destinazione particolare, il P.G.T. vigente ne prevede la possibilità di utilizzazione ad uso residenziale e per attività compatibile con la residenza nonché per strutture e servizi di interesse socio-sanitario, sociale e assistenziale. -----

2) Il giudizio estimativo riguardante il fabbricato principale ("Palazzo Appiani") ha dovuto considerare un deprezzamento del valore di mercato in considerazione dello stato di parziale dissesto strutturale in cui si trova attualmente l'immobile. -----

La stima del deprezzamento è stata effettuata con riferimento ai costi necessari per il consolidamento fondazionale dell'edificio così come risultanti dalla consulenza tecnico-strutturale redatta dal sottoscritto Ingegnere in data 15 novembre 2002 per conto dell'A.S.L. di Lecco; detta stima ha anche tenuto conto del risparmio economico che ne potrebbe derivare qualora le opere di consolidamento venissero realizzate contestualmente a un intervento di ristrutturazione e recupero generale nonché dei minori costi per effetto degli interventi eseguiti dal Comune di Bosisio Parini in epoca successiva, che hanno permesso un ripristino delle condizioni di stabilità delle strutture in elevazione del corpo di fabbrica prospiciente Via Appiani. -----

DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto Ingegnere, tenuto conto dell'ubicazione del compendio oggetto di valutazione, delle sue peculiarità e caratteristiche architettoniche, della presenza di importanti vincoli di natura urbanistica, natura storico-artistica, archeologica e paesaggistico-ambientale, delle sue condizioni di vetustà ed obsolescenza, delle sue possibilità di recupero e trasformazione ad uso residenziale e anche in un quadro di parziali destinazioni di utilità collettiva, della sua consistenza e del suo scadente stato di manutenzione e conservazione generale, del valore di mercato di immobili simili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche in una situazione, come quella attuale, di profonda crisi del mercato immobiliare e tenuto conto altresì del deprezzamento a causa delle permanenti condizioni di precarietà strutturale dell'edificio principale del compendio, ritiene di poter assegnare mediamente i seguenti valori di mercato.



A) Valori rapportati alla superficie lorda pavimentata

Edificio di antica formazione in zona centrale da ristrutturare completamente:

valore medio di mercato assegnabile: €/mq. 400,00.=

- Fabbricato principale e dependance storica ("Palazzo Appiani")

(superficie ragguagliata mediante coefficienti di piano e destinazione)

- Piano Terra (ex presidio)

mq. 697,12 x (0,90) x €/mq. 400,00. = €. 250.963,20.=

- Piano Primo (ex presidio)

mq. 675,43 x (1,00) x €/mq. 400,00. = €. 270.172,00.=

- Piano Secondo (ex presidio)

mq. 570,00 x (1,10) x €/mq. 400,00. = €. 250.800,00.=

- Piano Sottotetto (ex presidio – archivio e magazzino)

mq. 576,00 x (0,50) x €/mq. 400,00. = €. 115.200,00.=

- Balconi e terrazzi

mq. 91,69 x (0,30) x €/mq. 400,00. = €. 11.002,80.=

€. 898.138,00.=

- deprezzamento stimato in relazione alla necessità

di provvedere ad interventi di consolidamento

fondazionale (-) €. 180.000,00.=

€. 718.138,00.=

- Ex sede 118 ("Croce Verde") e fabbricati accessori

Piano Terra e Primo (ex sede Croce Verde)

mq. 273,63 x (1,00) x €/mq. 400,00. = €. 109.452,00.=

Piano Terra (depositi, centrale termica e ripostigli)

mq. 218,73 x (0,60) x €/mq. 400,00. = €. 52.495,20.=

€. 161.947,20.=

• Area pertinenziale

(area scoperta di pertinenza diretta)

mq. 780,00 (circa) x €/mq. 50,00. = €. 39.000,00.=

Valorizzazione totale criterio A) €. 919.085,20.=

B) Verifica di congruità eseguita mediante il criterio del valore di trasformazione

(stima a sito e cementi)

Viene immaginata la demolizione dell'intero compendio immobiliare e il successivo riutilizzo dell'area liberata dai fabbricati preesistenti (area edificabile).

Il valore di trasformazione, in questo caso ipotetico, è dato da:

$$V_T = V_{AL} - C_{DSB}, \quad \text{dove:}$$

V_T = valore di trasformazione

V_{AL} = valore dell'area liberata

C_{DSB} = costo di demolizione, smaltimento e bonifica

Il valore unitario dell'area edificabile per quanto riguarda la zona in questione può essere equamente assunto pari a €. 140,00 al metro cubo, mentre per quanto riguarda le spese di demolizione, smaltimento e bonifica dell'area di sedime, trattandosi di fabbricati costruiti prevalentemente in muratura portante, il costo medio al metro cubo può essere ragionevolmente assunto pari a €. 50,00 /mc.

Pertanto risulta:



$V_{AL} = mc. 10.231,88 \times \text{€}/mc. 140,00.$	=	€. 1.432.463,20.
$C_{DSB} = mc. 10.231,88 \times \text{€}/mc 50,00.$	= (-)	€. 511.594,00.=
<hr/>		
$V_T = V_{AL} - C_{DSB}$		€. 920.869,20.=
<hr/>		
Valorizzazione totale criterio B)		<u>€. 920.869,20.=</u>

CONCLUSIONE FINALE

Tenuto conto di tutte le suesposte considerazioni e valutazioni, il sottoscritto Ingegnere ritiene che **il più probabile valore di mercato assegnabile attualmente all'intero compendio immobiliare**, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, possa essere ragionevolmente ed equamente stabilito in complessivi **€. 920.000,00.= (euro novecentoventimila // 00)**.

- ALLEGATI:**
- Doc. n. 1 - "Planimetria Generale",
 - Doc. n. 2 - "Piante",
 - Doc. n. 3 - "Viste Prospettiche e Sezioni Principali"
 - Doc. n. 4 - "Rilievo Fotografico"
 - Doc n. 5 - "Estratto dal P.G.T.: Indicazioni e prescrizioni di intervento per ambito P.R.U. 1 – ex ospedale"

Il sottoscritto Ingegnere rassegna la presente relazione estimativa ritenendo di avere così soddisfatto all'incarico affidatogli.

Galbiate, 16 ottobre 2018



Il Tecnico Incaricato
 (Dott. Ing. Giancarlo Riva) ^

 A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giancarlo Riva".