

Comune di Borghetto Santo Spirito

(Provincia di Savona)

LOTTE DI TERRENO SITI IN VIA PROVINCIALE CENSITI AL NCT AL FOGLIO 7, MAPPALI 61 E 438.

Relazione di stima

Data 04/05/2023

Il tecnico

Geom. Guarisco Sergio



COMUNE DI BORGHETTO SANTO SPIRITO

Provincia di Savona

Tel. 0182/970203 Fax 0182-950695

Via Ticino - C.A.P. 17052

AREA TECNICA - SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

La presente perizia viene redatta al fine di valutare il valore di mercato degli immobili di proprietà del Comune di Borghetto Santo Spirito siti in via Provinciale, composti da due lotti di terreno contigui, censiti al N.C.T. al Foglio 7 mapp. 61 e 438.

La presente perizia non tiene conto dell'esistenza di eventuali servitù o vincoli di qualsiasi natura eventualmente gravanti sul bene in oggetto.

Gli immobili sono pervenuti al Comune di Borghetto Santo Spirito con atto di trasferimento gratuito di aree in esecuzione di obblighi di convenzione edilizia della Soc. A.B.D.C. QUATTRO S.r.l., sottoscritto dal notaio Dott. Elpidio Valentino di Alassio (SV) in data 22/06/2010 rep. n. 50.160 Fasc. n. 28.675 registrato ad Albenga (SV) in data 09/07/2010 al n. 5170/1T.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

I lotti di terreno sono ubicati in fregio alla Via Provinciale per Bardineto e sono costituiti da due lotti di terreno adiacenti destinati a prato, di forma rettangolare pressochè pianeggianti, aventi una superficie catastale pari a mq 1.880 il mapp. 61 e mq 1.728 il mapp. 438 per una superficie totale di mq 3.608.

Il lotto così composto è comodamente raggiungibile dalla strada Provinciale per Bardineto prospiciente il prospetto lato ponente, mentre confina a monte con le aree di pertinenza dei condomini "Lambert" e "Quota 20 casa C", a mare con l'area antistante i condomini "Girasole" e "Panorama C", e a levante con i mappali 62 e 295.

L'area è situata in zona urbanizzata periferica al paese, densamente insediata, collocata a circa 800 mt dal mare, servita da tutti i servizi primari e commerciali posti nelle vicinanze.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Catastalmente l'immobile oggetto della perizia è composto da:

- Lotto di terreno destinato catastalmente a frutteto irriguo, contraddistinto al N.C.T. fog. 7 mapp. 61 di mq 1.880;
- Lotto di terreno destinato catastalmente a frutteto irriguo, contraddistinto al N.C.T. fog. 7 mapp. 438 di mq 1.728;

Con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 29/07/2023 l'Amministrazione Comunale ha espresso il proprio assenso al "PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DI IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 29 L.R. 27.12.2011 N. 37. DEI LOTTI DI TERRENO SITI IN VIA PROVINCIALE - FG. 7, MAPP. 61 E 438. PRONUNCIAMENTO AI SENSI DELL'ART. 29, COMMA 5, L.R. 27.12.2011 N. 37 DI ASSENSO SUL PROGRAMMA, AVENTE VALORE DI ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO COMUNALE - ADOZIONE DEL RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS AI SENSI L.R. N.32 DEL 10.08.2012".

Tale programma è stato definitivamente approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 187 del 03/03/2023 e Conferenza dei servizi decisoria del 13/04/2023;

Per quanto sopra, urbanisticamente, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento "Sottozona B1", normata dall'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, che prevedono:

- Indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,91 mc/mq;
- Altezza massima 17,50 m.;
- Numero dei piani: cinque;
- Dotazione di aree a servizi pubblici sulla base di 24 mq. di servizi ogni 80 mc. di costruzioni (comprese quelle esistenti confermate) valutate vuoto per pieno

VALUTAZIONE TERRENO COME AREA URBANA EDIFICABILE

Come detto in precedenza, il terreno, in base alla variante del vigente strumento urbanistico, ricade in zona residenziale di completamento "Sottozona B1" con indice edificatorio pari a indice territoriale mc/mq 0,91.

Per quanto sopra lo scopo della presente stima è quello di determinare il valore venale dell'area, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Al fine della determinazione del "più probabile valore di mercato", il sottoscritto tecnico incaricato ha eseguito ricerca presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative alla zona in cui ricade l'area in oggetto, estrapolando, in considerazione di un immobile di nuova costruzioni in classe energetica A, una valutazione al mq lordo di superficie residenziale pari a massimo €/mq 2.600 e €/mq 1150 minimo per per autorimessa, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi(vedi tabella allegata).

Da un'analisi di mercato puntuale sulle ultime compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima si ritiene che il valore di mercato delle tabelle dell'osservatorio del mercato immobiliare siano da aggiornare a dei valori più adeguati per le superfici residenziali pari a €/mq 3.000 e €/mq 800 per posto auto scoperto.

Si ritiene, visto l'attuale mercato immobiliare della zona di determinare il "più probabile valore di mercato" applicando, in via analitica, il "più probabile valore di trasformazione" dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione.

$$V_a = V_m - K$$

V_a = valore dell'area edificabile

V_m = valore del fabbricato

K = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oneri finanziari e utile d'impresa.

Il valore che si andrà a determinare si ritiene, già scontato all'attualità.

Determinazione valore del bene trasformato:

Superficie fondiaria	mq. 3.608
Indice edificatorio	mc/mq 0,91
Capacità edificatoria	mc. 3.283
Aree a standard	24 mq ogni 80 mc di costruzione

Parcheggi pertinenziali	10 % del volume
-------------------------	-----------------

Considerando la trasformazione del bene in oggetto per la realizzazione ipotetica di edificio di 4 piani con altezza virtuale di mt 3,15, con ventuno unità immobiliari a destinazione residenziale con posto auto esterno:

Altezza edificio	Max mt 17,50
Mc edificio in progetto	Mc 3.283
Superficie coperta	Mq 260
Superfici comuni	Mq 21
Superficie residenziale commerciale lorda	Mq 45 (21 alloggi di mq 45)
Superficie posti auto scoperti 10% volume	Mq 328

Per determinare il valore a finito di un nuovo edificio è stata condotta indagine di mercato presso gli operatori economici della zona, e con i valori dell'osservatorio immobiliare sopracitato l'indagine ha evidenziato i seguenti valori come sopra specificati:

- edifici a blocco € 3.000,00/mq.
- posto auto scoperto € 800,00/mq.

Valore edificio a nuovo finito	Mq 959 x €/mq 3.000	€ 2.877.000
posti auto scoperti pertinenziali	Mq 328 x €/mq 800	€ 262.400
	Tot.	€ 3.139.400

Determinazione dei costi di trasformazione

I costi di trasformazione vengono così distinti:

- 1) costi relativi alla costruzione
- 2) costi spese tecniche
- 3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo
- 4) oneri finanziari
- 5) utile d'impresa lordo

1) Costi relativi alla costruzione

Costo di costruzione

Analizzati recenti capitolati per edifici con caratteristiche simili a quello ipotizzato (tradizionale con struttura in muratura, travi e pilastri in c.a., finiture buone, cappotto esterno, predisposizione per impianto fotovoltaico, impianti standard, classe energetica A), considerando anche la sistemazione esterna per la realizzazione dei posti auto e le parti comuni, il costo unitario per la costruzione viene stimato in €. 550,00/mc.,

Costo relativo alla costruzione (comprensivo oneri di sicurezza, aree esterne e parcheggi)	Mc 3.283 x €/mc 550,00	€ 1.805.650
--	------------------------	-------------

2) Costi spese tecniche

costi spese tecniche (progettazione, D.L. sicurezza cantiere etc.)	€. 1.805.650 x 6%	€ 108.339
--	-------------------	-----------

3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo

Oneri di urbanizzazione	€ 168.000
Valore aree standard da reperire in loco	€ 68.948
tot	€ 236.948

4) Oneri finanziari

Interessi di 2 anni - fidejussioni, ecc)	€ 1.805.650 x 3 %	€ 54.170
--	-------------------	----------

5) utile d'impresa

Utile d'impresa lordo	€ 1.805.650 x 18 %	€ 325.017
-----------------------	--------------------	-----------

Riepilogo costi

Costo relativo alla costruzione	€ 1.805.650
Costi spese tecniche	€ 108.339
Costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo	€ 236.948
Oneri finanziari	€ 54.170
Utile d'impresa lordo	€ 325.017
Totale	€ 2.530.124

Determinazione valore area edificabile

Valore fabbricato (Vm)	€ 3.139.400 -
Costi (K)	€ 2.530.124 =
Valore area edificabile	€ 609.276

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici.

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dell'area come in appresso esposto arrotondato in **Euro 610.000.**

Tanto si doveva per competenza.

Allegati:

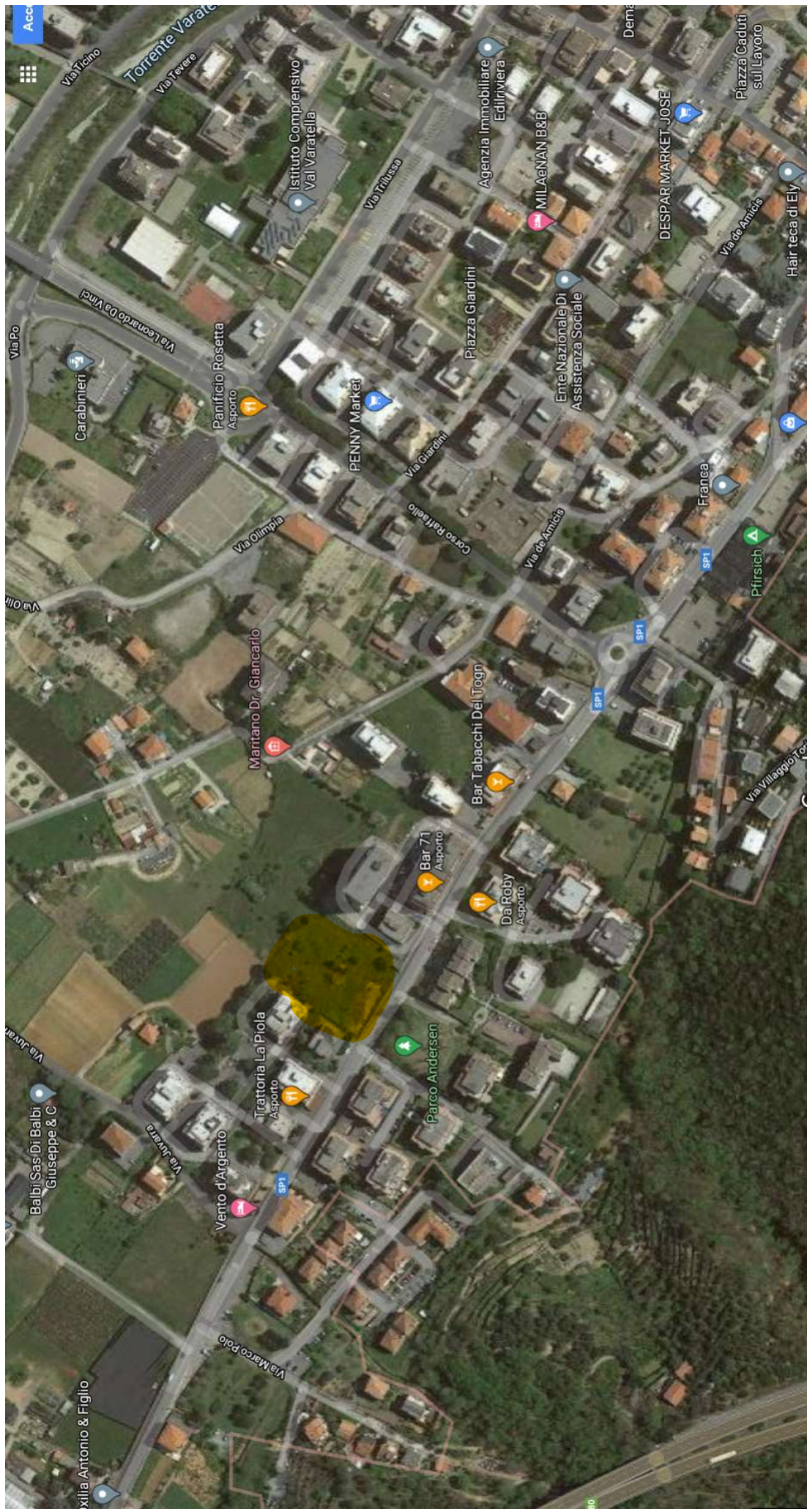
- estratto google-map
- estratto mappa catastale
- estratto di prg
- visure catastali
- rilievo topografico
- Documentazione fotografica

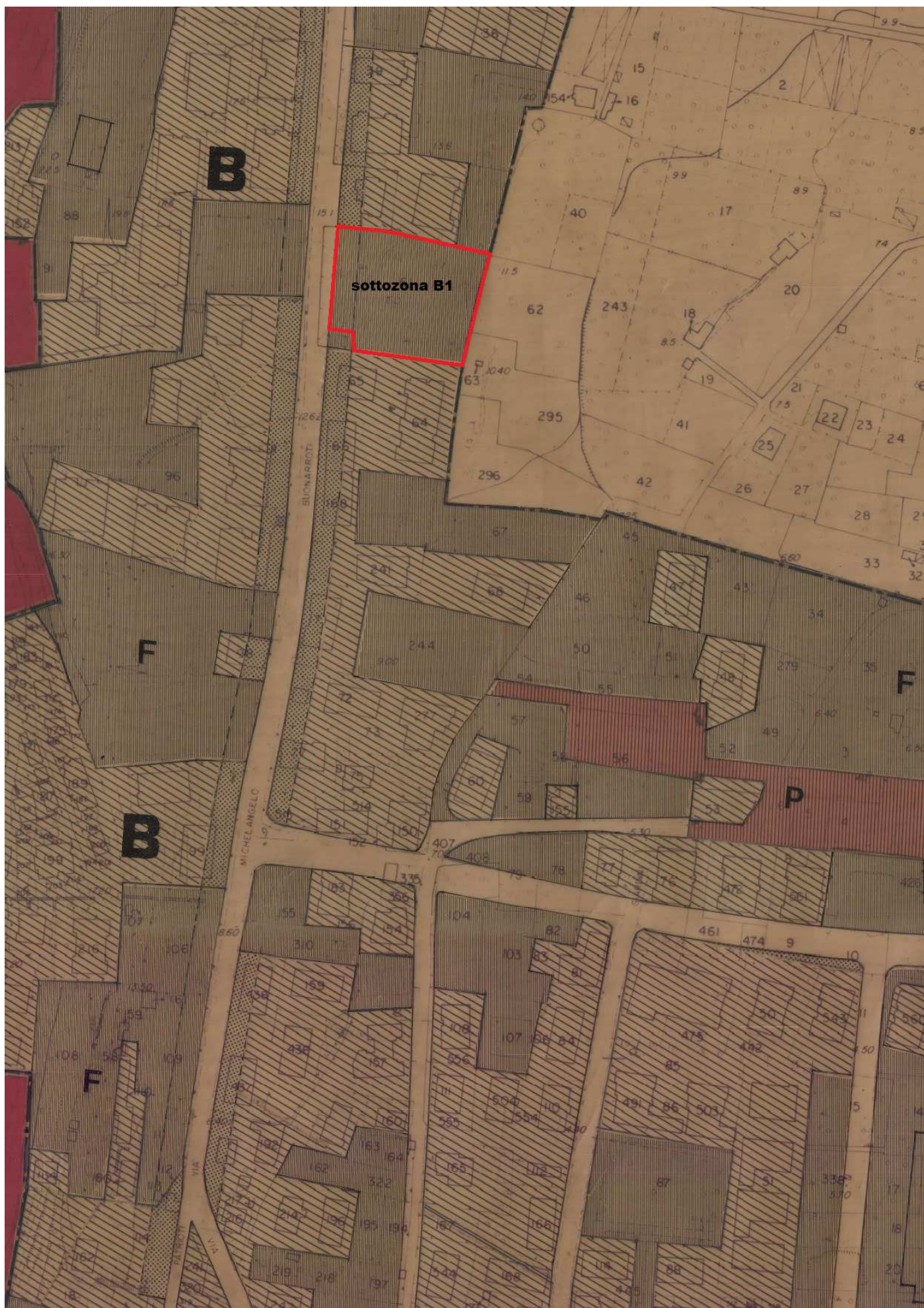
Borghetto Santo Spirito, li 04/05/2023

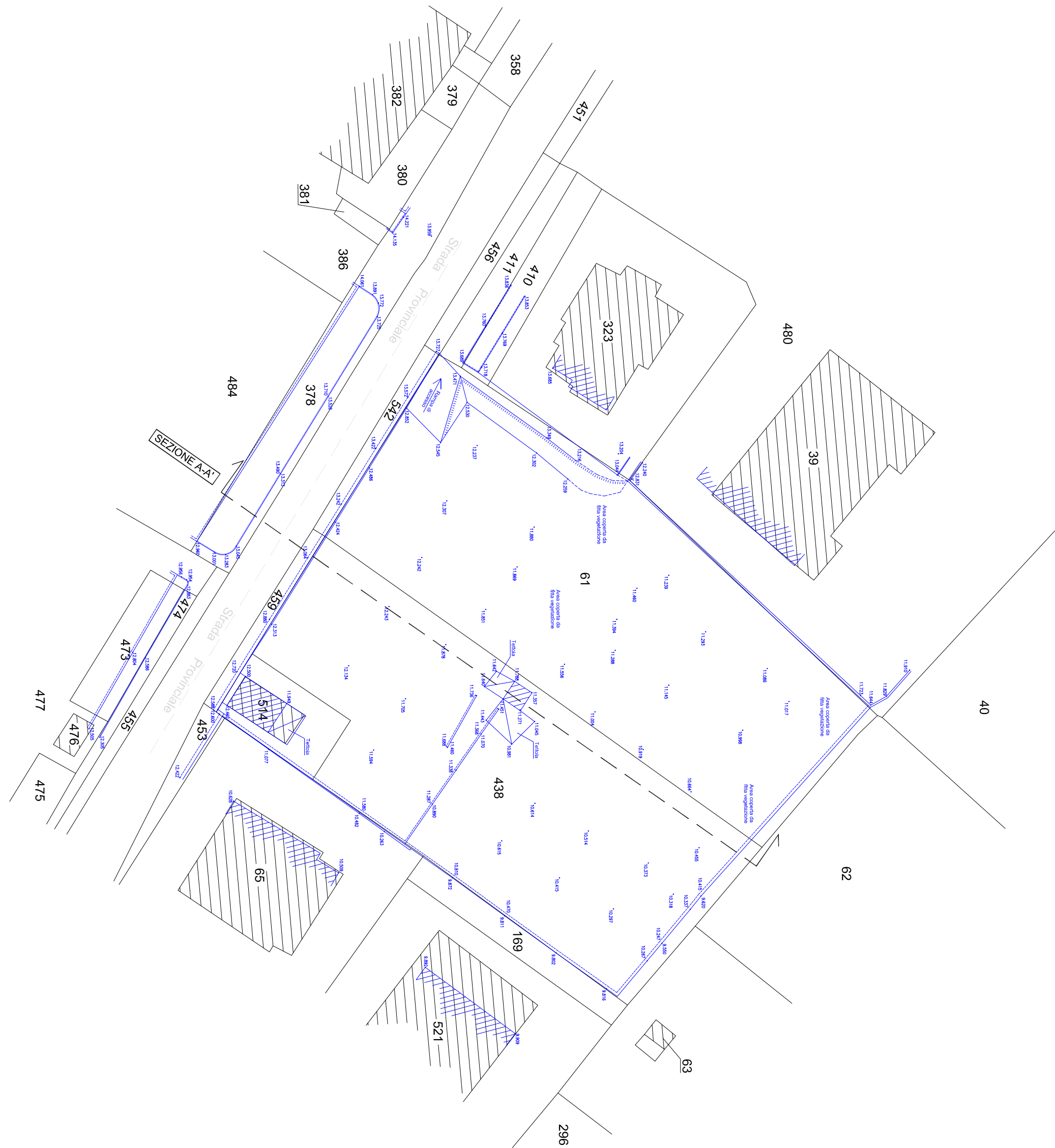
Il tecnico

Geom. Guarisco Sergio

DOCUMENTO INFORMATICO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEGLI ARTT. 20 E 21 DEL D.LGS. N. 82/2005









Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/06/2021 - Ora: 13.45.46 Fine
Visura n.: T216718 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2021

Dati della richiesta	Comune di BORGHETTO SANTO SPIRITO (Codice: A999)		
Catasto Terreni	Provincia di SAVONA		
	Foglio: 7 Particella: 438		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	7	438		-	FRUTT IRRIG 1	17	28		Dominicale Euro 158,85	Agrario Euro 43,73
Notifica					Partita					
Tipo mappale del 07/06/2006 protocollo n. SV0049390 in atti dal 07/06/2006 (n. 49390.1/2006)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BORGHETTO SANTO SPIRITO con sede in BORGHETTO SANTO SPIRITO		00229160098*	(1) Proprietà` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/06/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/07/2010 Repertorio n.: 50160 Rogante: VALENTINO ELPIDIO Sede: AL ASSIO		
		Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO IN ESECUZIONE DI OBBLIGO (n. 5974.1/2010)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/06/2021 - Ora: 13.45.24 Fine
Visura n.: T216659 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2021

Dati della richiesta	Comune di BORGHETTO SANTO SPIRITO (Codice: A999)		
Catasto Terreni	Provincia di SAVONA		
	Foglio: 7 Particella: 61		

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	7	61	-	-	FRUTT IRRIG 1	18 80		Dominicale Euro 172,83 L. 334.640	Agrario Euro 47,58 L. 92.120
Notifica				Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI BORGHETTO SANTO SPIRITO con sede in BORGHETTO SANTO SPIRITO		00229160098*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/06/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/07/2010 Repertorio n.: 50160 Rogante: VALENTINO ELPIDIO Sede: ALASSIO		
		Registrazione: Sede: TRASFERIMENTO IN ESECUZIONE DI OBBLIGO (n. 5974.1/2010)		

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SAVONA

Comune: BORGHETTO SANTO SPIRITO

Fascia/zona: Periferica/S.P. PER CALIZZANO

Codice zona: D2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2100	L	5	6	L
Abitazioni civili	Ottimo	2000	2600	L	5,5	6,5	L
Box	Normale	1150	1550	L	3	3,2	L
Ville e Villini	Normale	2100	2550	L	5	6	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

