



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

PREMESSA

La presente perizia asseverata viene redatta al fine di valutare il valore di mercato dell'immobile di proprietà del Comune di Borghetto Santo Spirito sito nel Comune di Loano in via degli Alpini, censito al N.C.T. al Foglio 15, mapp. 283.

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

Per la valutazione si tiene in considerazione delle precedenti perizie redatte dal sottoscritto in data 10/12/2018 e dalle tre aste pubbliche esperite nel 2019 andate deserte (rif. determine n. 574 del 22/05/2019, n. 913 del 22/08/2019, n. 1168 DEL 23/10/2019); e la successiva redatta in data 15/10/2021 e dalle tre aste pubbliche esperite tra il 2021 e il 2023 andate deserte (rif. determine n. 593 del 19/11/2021, n. 228 del 05/04/2023, n. 690 DEL 33/10/2023).

AI sensi del comma 9 dell'art. 25 del regolamento "REGOLAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE E L'ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE" approvato con delibera di C.C. n. 20 del 28/04/2010, le perizie di stima hanno validità di due anni. Trascorso tale periodo deve essere redatta una nuova stima.

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile è ubicato in fregio a via degli Alpini ed è costituito da un terreno di forma rettangolare pressoché pianeggiante sul quale insistono 3 vasche di raccolta dell'acqua e un piccolo locale destinato a stazione di sollevamento dell'ex acquedotto civico ormai in disuso. Il lotto è comodamente raggiungibile dalla strada comunale prospiciente il prospetto a mare, mentre confina sugli altri tre lati con lotti di terreno sui quali insistono abitazioni residenziali che caratterizzano la zona circostante.

L'area è situata in zona periferica, residenziale, densamente insediata, collocata a circa 1 km dal mare.

Comune di Borghetto Santo Spirito
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0024895/2024 del 07/10/2024
Class. 4.8
Firmatario: Sergio Carisio

Nelle vicinanze sono ubicati fermate di trasporti pubblici ma non sono presenti attività commerciali e servizi privati.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Catastralmente il lotto di terreno oggetto della perizia è contraddistinto al fog.15 mapp. 283 di mq 944 nel comune di Loano (SV). La superficie effettiva risulterebbe essere di circa mq 900 a causa dell'occupazione di una sua parte per allargamento stradale comunale Via degli Alpini.

Urbanisticamente l'immobile ricade nel P.R.G. del comune di Loano in Zona "B – residenziale di contenimento allo stato di fatto" privo di indice edificatorio (vedi art.14 della N.T.A. del P.R.G.).

Sul terreno vi sono presenti i vecchi impianti dell'ex acquedotto civico ora in disuso costituiti da:

1. piccola costruzione adibita a stazione di sollevamento per rifornire le utenze poste a quota superiore di 74 mt s.l.m. (da Loano 2 Reg. Morteo), dotata di 1 pompa centrifuga Audoli –Bertola della potenza di HP 10 V 380, con portata da 150 a 250 lt/min rispettivamente a 250 e 105 mt s.l.m.

Le sue dimensioni sono: m 4,45 x m 3,00, altezza m 2,20, per una volumetria di mc 29,37;

2. N. 3 serbatoi di compenso a forma circolare della capacità complessiva di mc. 200 ciascuno, in cemento armato, completamente fuori terra.

Anno di costruzione del 1° serbatoio 1931.

Anno di costruzione del 2° e 3° serbatoio 1961.

Più precisamente la loro volumetria risulta:

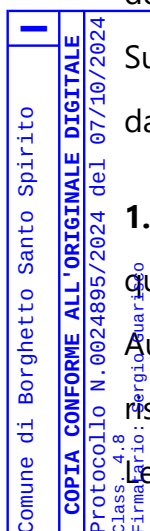
a) Serbatoio 1: R=4,00 m, H=3,95 m, Vol = 202,40mc (compreso volume corpo aggiunto laterale);

b) Serbatoio 2: R=4,15 m, H=4,10 m, Vol = 221,72mc

c) Serbatoio 3: R=4,15 m, H=4,10 m, Vol = 221,72mc (all. A)

VALUTAZIONE TERRENO COME AREA URBANA

Come detto in precedenza, il terreno nel vigente strumento urbanistico ha destinazione



residenziale "Zona B" ed è privo di indice edificatorio.

Gli impianti e manufatti presenti risultano in disuso dal 2005 (giusta comunicazione dell'acquedotto san Lazzaro del 14/04/2011(all. B).

I volumi dei serbatoi e impianti presenti risultano meri volumi tecnici sprovvisti di valenza urbanisticamente rilevante (giusta nota del Comune di Loano del 11/10/2018 prot. 35947-all. C).

Per quanto sopra lo scopo della presente stima è quello di determinare il valore venale del terreno, 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.

Poichè da una serie di accertamenti risulta che nel comprensorio sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una *stima per via sintetica del tipo comparativo* che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

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 oggettive 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 piano-altimetrico e geologia del terreno, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici, costi di demolizione e smaltimento materiale delle vasche in cemento armato presenti sul lotto di terreno

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione del terreno come in appresso esposto anche in considerazione delle norme regionali che consentono, di base, l'eventuale spostamento di volumi nel territorio, viene valutato in **Euro/mq 95,00**

Valore terreno: mq 944 x E/mq 95= € 89.680,00

In conclusione dell'incarico, sulla base delle considerazioni svolte si ritiene che il valore di mercato della proprietà sopra descritta può essere fissato ad oggi e arrotondato in **Euro 90.000,00.**

Tanto si doveva per competenza.

- All. A – volumi esistenti(vasche)
- All. B – Dismissione impianto esistente
- All. C – Dichiarazione volumetrie
- All. D – estratto mappa catastale
- All. E – estratto di prg
- Documentazione fotografica

Il tecnico
Geom. Guarisco Sergio

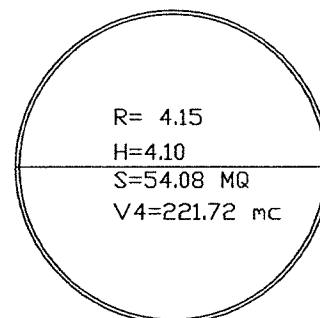
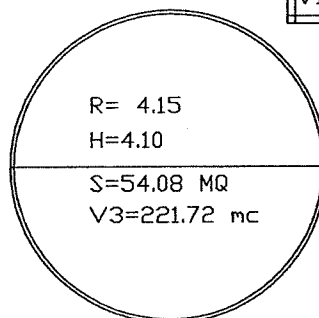
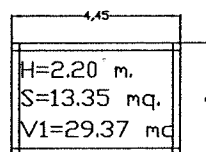
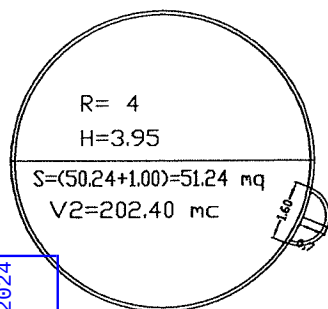
Borghetto li 07.10.2024

Comune di Borghetto Santo Spirito	I
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0024895/2024 del 07/10/2024	
Class. 4.8	
Firmatario: Sergio Guarisco	

COMUNE DI BORGHETTO SANTO SPIRITO

IMPIANTO ACQUEDOTTO VIA DELI ALPINI

SC. 1:200



Comune di Borghetto Santo Spirito
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0024895/2024 del 07/10/2024
 Class. 4.8
 Firmatario: Sergio Guarisco

VOLUMI ESITENTI

$$V1 = 29.37 \text{ mc}$$

$$V2 = 202.40 \text{ mc}$$

$$V3 = 221.72 \text{ mc}$$

$$V4 = 221.72 \text{ mc}$$

$$V_{\text{tot.}} = 675.21$$

ACQUEDOTTO SAN LAZZARO S.P.A.

Capitale Sociale interamente versato € 1.095.120,00
 Sede Legale Via Aurelia n°310 - 17025 LOANO (SV)
 C.F. e P.I. 00136290094 - R.E.A. Savona n°40115
 Tel. 019/677124 - Fax 019/677125 - e-mail: info@acqua.it

Loano, 14 aprile 2011

Egregio signor
 ing. Angelo Gaudenti
 Largo Sgorini 1
 17055 TOIRANO

Oggetto: Acquedotto ex SLA

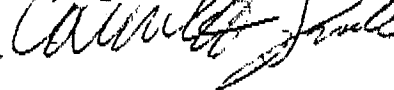
Come da Sua richiesta, veniamo a confermarLe che la rete idrica dell'acquedotto ex SLA in Loano è stata dismessa a far data dall'anno 2005 e tutte le utenze sono state allacciate al civico acquedotto di Loano da noi gestito; l'impianto di Loano ex SLA, in quanto fatiscente, è stato disconnesso al confine tra i Comuni di Loano e Borghetto Santo Spirito a seguito della lettera inviata al Sindaco del Comune di Borghetto Santo Spirito che alleghiamo alla presente.

Precisiamo che Acquedotto San Lazzaro, a titolo di cortesia verso il Comune di Borghetto Santo Spirito, continua a rifornire tramite una condotta della rete idrica in oggetto la Località Prighiani in Borghetto Santo Spirito.

Cordiali saluti.

Acquedotto San Lazzaro S.p.A.

ing. Camillo Enrile




Comune di Borghetto Santo Spirito
 COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N. 0024855/2024 del 07/10/2024
 Predisposto da: Sergio Guasco
 Classificato: 8
 Firmatario: Sergio Guasco



Comune di Loano
(Provincia di Savona)

Area Gestione del Territorio e Demanio Marittimo

Servizio Edilizia Privata

Prot. N° 0035947
Cat. VI Classe 3

Loano, lì 11/10/2018

Gent.mo/a – Spett.le /Egr.

COMUNE DI BORGHETTO SANTO SPIRITO
PIAZZA ITALIA 1
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA ED
URBANISTICA
C.A. GUARISCO GEOM. SERGIO
PEC – comuneborghettoss@postecert.it
17052 BORGHETTO S. SPIRITO SV

Oggetto: RICHIESTA ATTESTAZIONE E CHIARIMENTI RELATIVI ALLA VOLUMETRIE DELLE VASCHE E MANUFATTI ACCESSORI EX ACQUEDOTTO DEL COMUNE DI BORGHETTO.

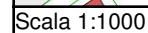
Con riferimento alla richiesta in oggetto, recepita in atti a mezzo PEC in data 20/09/2018, si precisa che le volumetrie presenti in via degli Alpini sul fondo censito al Fg. 15 mapp. 283 N.C.T. (n. 3 vasche di raccolta acqua oltre ad un manufatto di modeste dimensioni adibito a stazione di sollevamento), sono da considerarsi a tutti gli effetti meri volumi tecnici, sprovvisti di valenza urbanisticamente rilevante.

Cordiali saluti.

Il Dirigente
dott. Aldo CABALLINI

Documento firmato digitalmente da **CABALLINI ALDO** ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs.82/2005

/bt



FV28

FV27

P32

Comune di Borghetto Santo Spirito
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0024895/2024 del 20/07/10/2024
Class. 4.8
Firmatario: Sergio Andrisco

