Comune di Borghetto Santo Spirito

(Provincia di Savona)

PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI DI IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 29 DELLA LR 27.12.2011 N. 37. PROPOSTA RELATIVA AI LOTTI DI TERRENO SITI IN VIA PROVINCIALE CENSITI AL NCT AL FOGLIO 7, MAPPALI 61 E 438.

PRONUNCIAMENTO AI SENSI DELL'ART. 29, COMMA 5, DELLA LR 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 DELLA L.R. N.32 DEL 10.08.2012.

Relazione di stima – Allegato C

Data 21/06/2021

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, al fine di una possibile alienazione con bando pubblico.

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;

Urbanisticamente l'immobile ricade in "Zona F – Attrezzature pubbliche", normata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente approvato con D.P.G.R. n. 178 del 28/02/1978 che a seguito del "Piano di Alienazione e Valorizzazione di immobili non strumentali" in fase di approvazione ai sensi dell'art. 29 della L.R. 37/2011, le aree oggetto della presente stima saranno variate come le aree circostanti in "zona B-Residenziale di Completamento" nel rispetto dell'art. 25 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

VALUTAZIONE TERRENO COME AREA URBANA EDIFICABILE

Come detto in precedenza, il terreno, in base alla variante del vigente strumento urbanistico a destinazione residenziale "Zona B – Residenziale di completamento" con indice edificatorio pari a indice territoriale mc/mq 1,5(vedi allegata scheda di P.R.G.)

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.

Va = Vm – K

Va = valore dell'area edificabile

Vm = 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 1,5
Capacità edificatoria	mc. 5.412
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 5 piani con altezza virtuale di mt 3,15, con dodici unità immobiliari a destinazione residenziale con posto auto esterno:

Altezza edificio	Max mt 17,50
Mc edificio in progetto	Mc 5.412
Superficie coperta	Mq 343
Superfici comuni	Mq 25
Superficie residenziale commerciale lorda	Mq 45 (35 alloggi di mq 45)
Superficie posti auto scoperti 10% volume	Mq 540 (n.35 posti auto)

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 1.593 x €/mq 3.000	€ 4.779.000
posti auto scoperti pertinenziali	Mq 541,00 x €/mq 800	€ 432.800
	Tot.	€ 5.211.800

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 5.412 x €/mc 550,00	€ 2.976.600

2) Costi spese tecniche

costi spese tecniche (progettazione, D.L.	€. 2.976.600 x 6%	€ 178.596

sicurezza cantiere etc.)		

3) costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo

Oneri di urbanizzazione	€ 280.000
Aree standard da monetizzare	€ 113.652
tot	€ 393.652

4) Oneri finanziari

Interessi di 2 anni - fidejussioni, ecc)	€ 2.976.600 x 3 %	€ 89.298

5) utile d'impresa

Utile d'impresa lordo	€ 2.976.600 x 18 %	€ 535.788

Riepilogo costi

Costo relativo alla costruzione	€ 2.976.600
Costi spese tecniche	€ 178.596
Costi oneri per rilascio provvedimento autorizzativo	€ 393.652
Oneri finanziari	€ 89.298
Utile d'impresa lordo	€ 535.788
Totale	€ 4.173.934

Determinazione valore area edificabile

Valore fabbricato (Vm)	€ 5.211.800
Costi (K)	€ 4.176.334
Valore area edificabile	€ 1.037.866

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 1.050.000.**

Tanto si doveva per competenza.

Allegati:

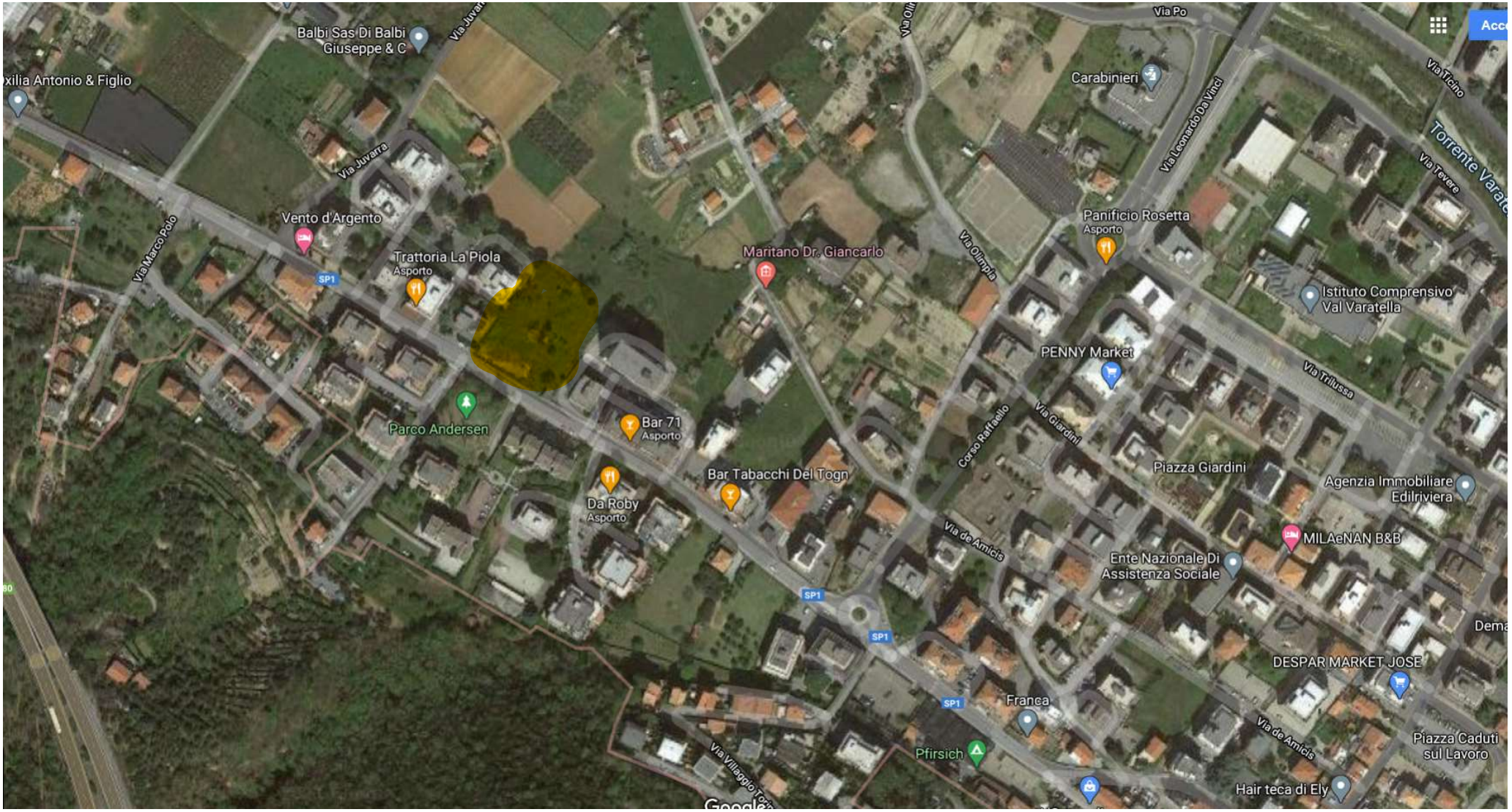
- estratto google-map
- estratto mappa catastale
- estratto di prg
- visure catastali
- rilievo topografico
- Documentazione fotografica

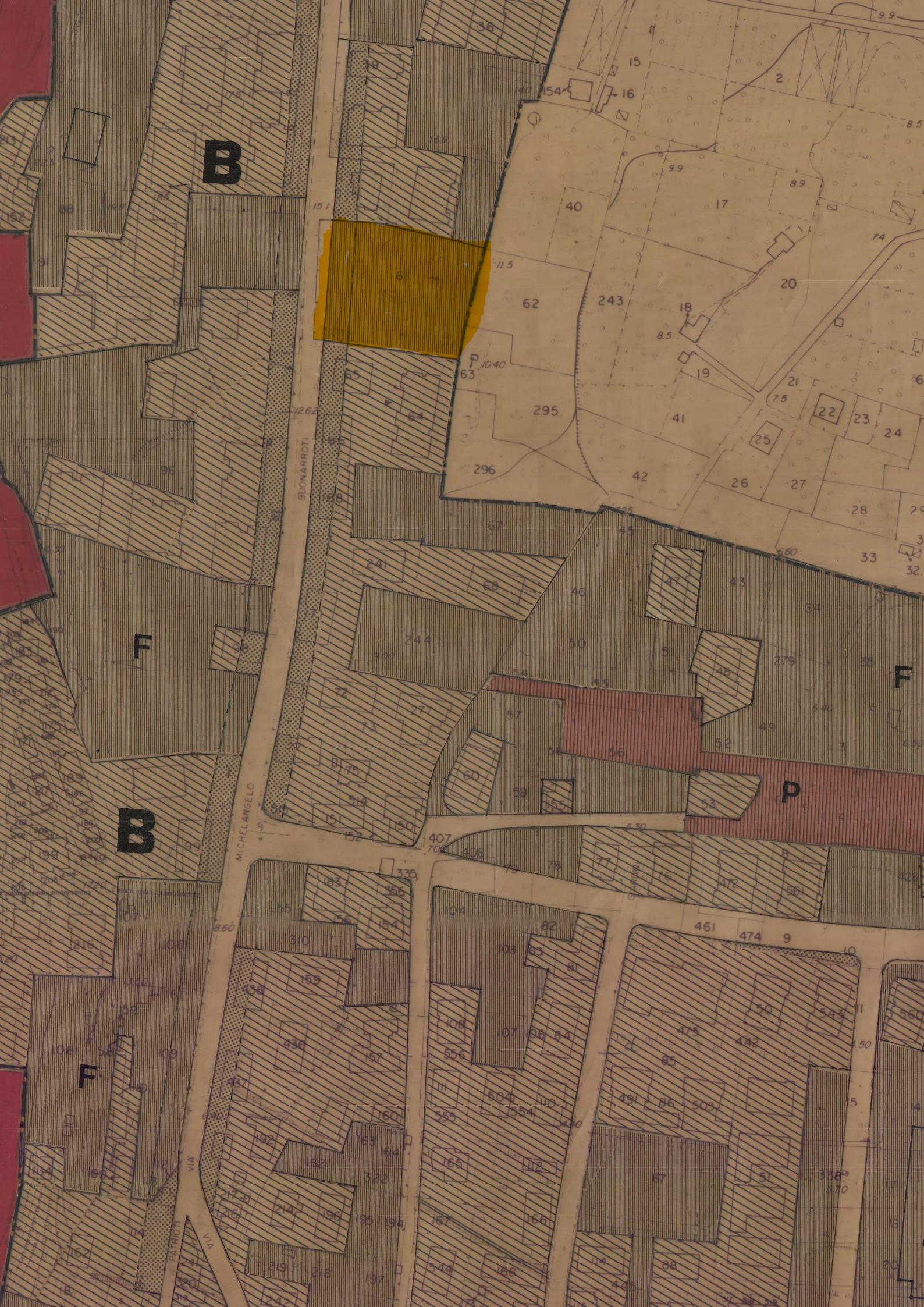
Borghetto Santo Spirito, li 21/06/2021

Il tecnico

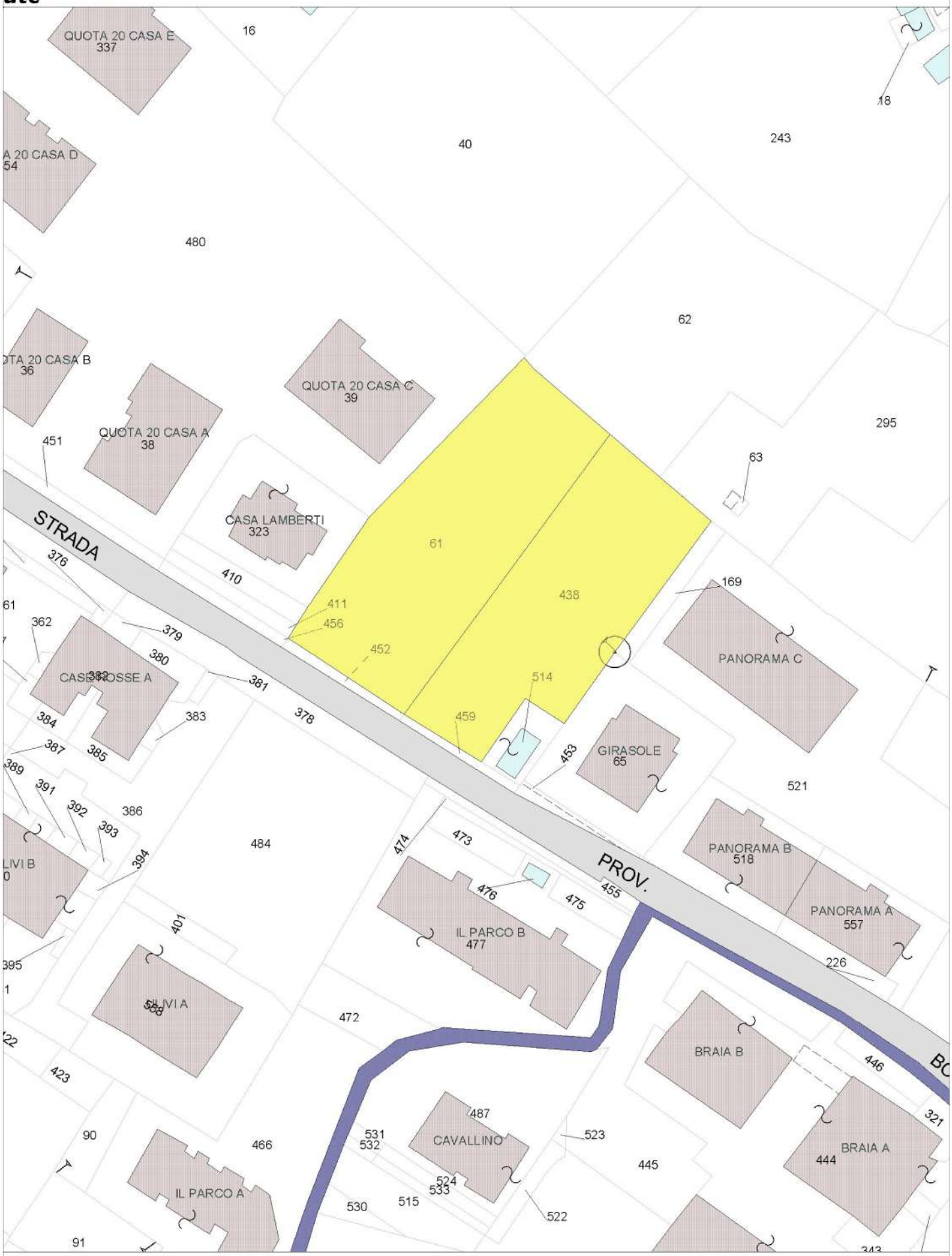
Geom. Guarisco Sergio

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


Balbi Sas Di Balbi Giuseppe & C
Via Juvarra
Via Po
Carabinieri
Via Ticino
Via Leonardo Da Vinci
Torrente Varatella
Via Tevere
Vento d'Argento
Via Marco Polo
Trattoria La Piola
Asporto
SP1
Maritano Dr. Giancarlo
Via Olimpia
Panificio Rosetta
Asporto
Istituto Comprensivo Val Varatella
PENNY Market
Via Trilussa
Parco Andersen
Bar 71
Asporto
Corso Raffaello
Via Giardini
Piazza Giardini
Agenzia Immobiliare Edilriviera
Da Roby
Asporto
Bar Tabacchi Del Togn
Via de Amicis
MILAeNAN B&B
Ente Nazionale Di Assistenza Sociale
DESPAR MARKET JOSE
Franca
Pfirsich
Piazza Caduti sul Lavoro
Hair teca di Ely

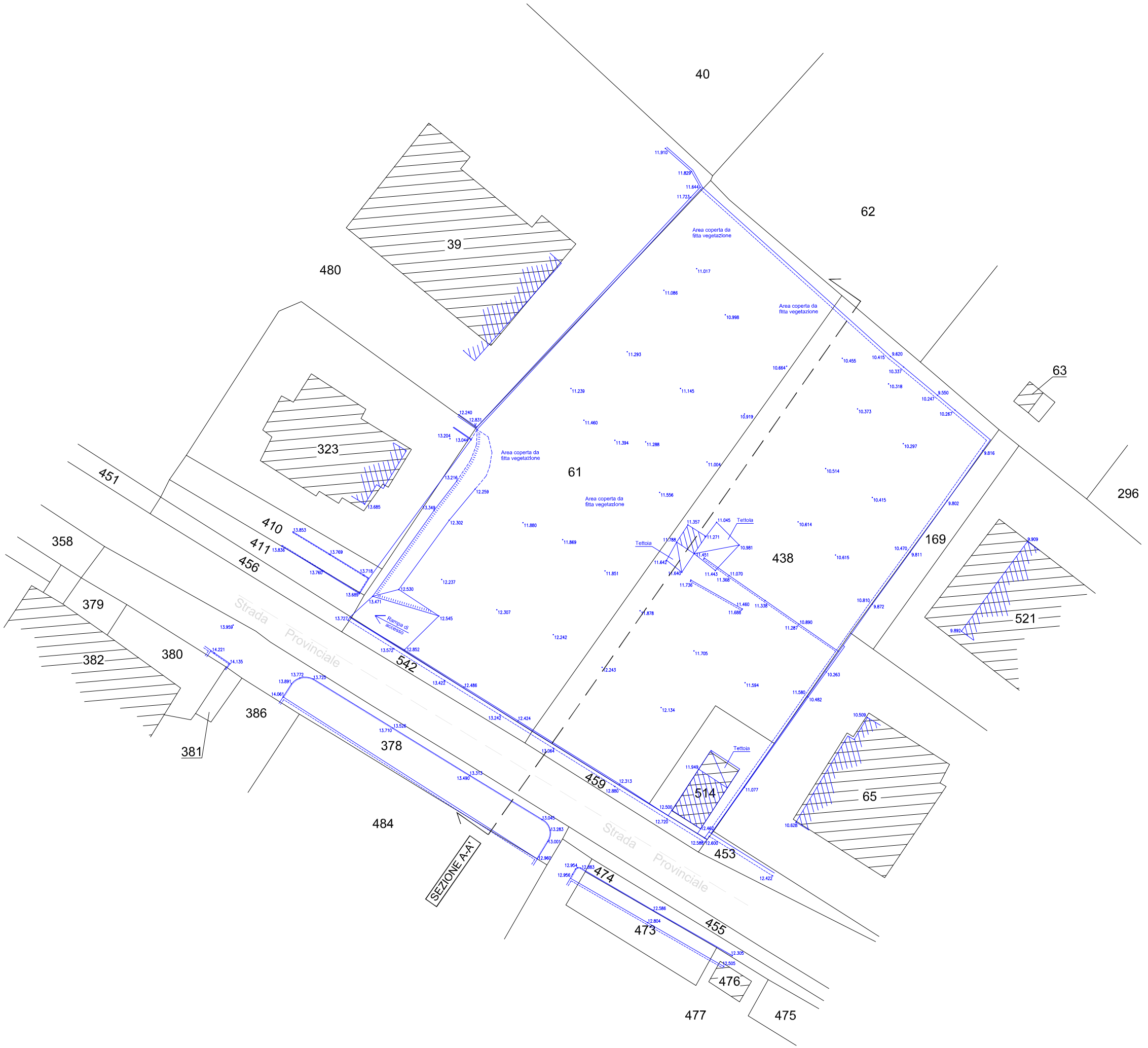

B
F
B
F
P
F
BUONARROTI
MICHELANGELO
VIA
PATRIOTI
VIA

utc



02/04/2021

Scala 1:1000


40
62
63
39
480
323
61
296
169
438
521
358
379
380
382
381
386
378
484
65
514
Area coperta da fitta vegetazione
Area coperta da fitta vegetazione
Area coperta da fitta vegetazione
Area coperta da fitta vegetazione
Tettoia
Tettoia
Tettoia
Rampa di accesso
Strada Provinciale
Strada Provinciale
SEZIONE A-A'
451
410
411
456
542
459
453
474
455
473
476
477
475

Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2021

Data: 21/06/2021 - Ora: 13.45.46 Fine

Visura n.: T216718 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di BORGHETTO SANTO SPIRITO (Codice: A999)**
	Provincia di SAVONA
Catasto Terreni	**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 Dominicale	Reddito Agrario	
1	**7**	**438**		-	**FRUTT IRRIG 1**	**17 28**		**Euro 158,85**	**Euro 43,73**	**Tipo mappale del 07/06/2006 protocollo n. SV0049390 in atti dal 07/06/2006 (n. 49390.1/2006)**
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

Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/06/2021

Data: 21/06/2021 - Ora: 13.45.24 Fine

Visura n.: T216659 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di BORGHETTO SANTO SPIRITO (Codice: A999)**
	Provincia di SAVONA
Catasto Terreni	**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 Dominicale	Reddito Agrario	
1	**7**	**61**		-	**FRUTT IRRIG 1**	**18 80**		**Euro 172,83 L. 334.640**	**Euro 47,58 L. 92.120**	**FRAZIONAMENTO in atti dal 05/01/1988 (n. 484**
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

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: SAVONA

Comune: BORGHETTO SANTO SPIRITO

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

Codice zona: D2

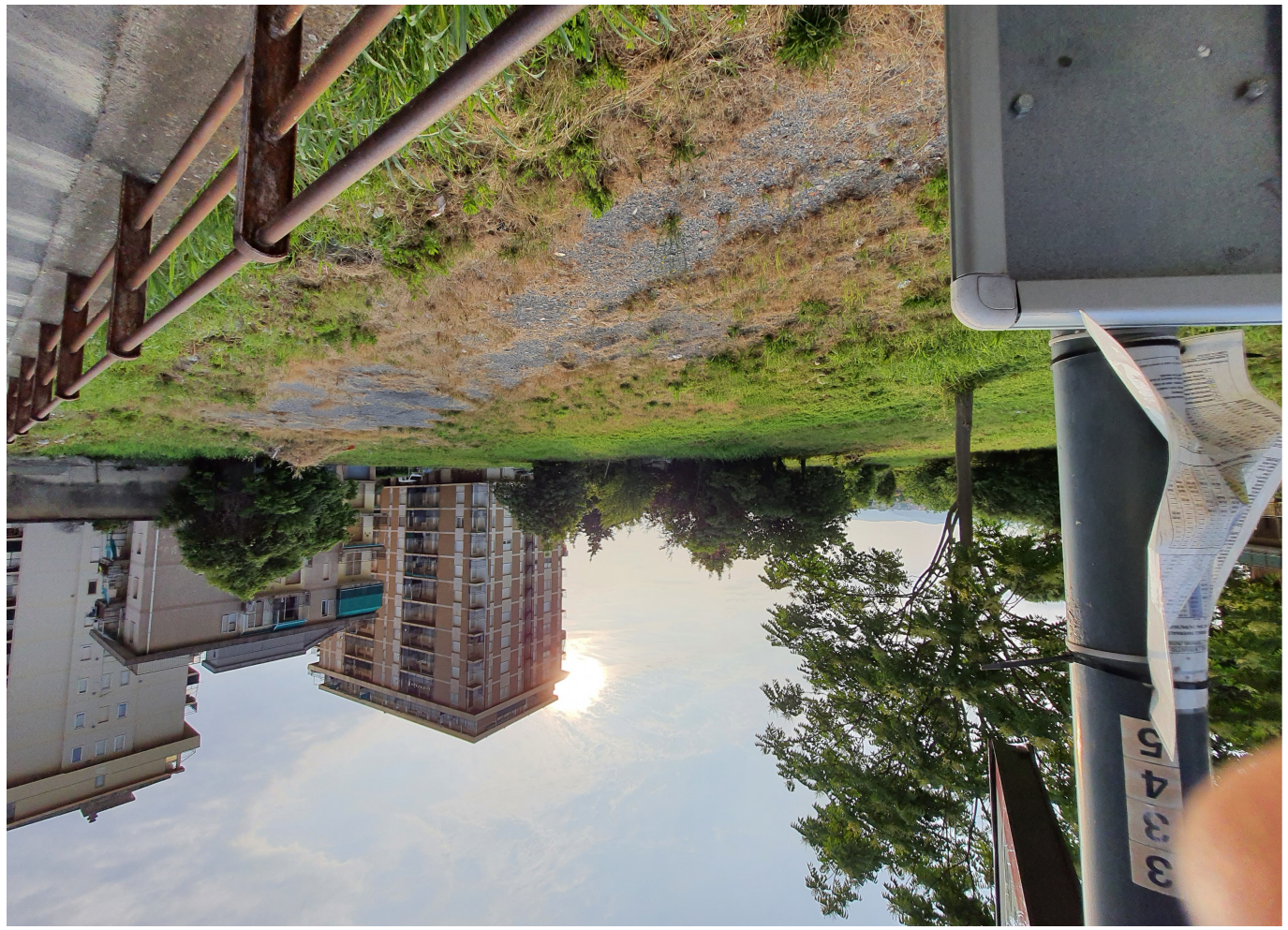
Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

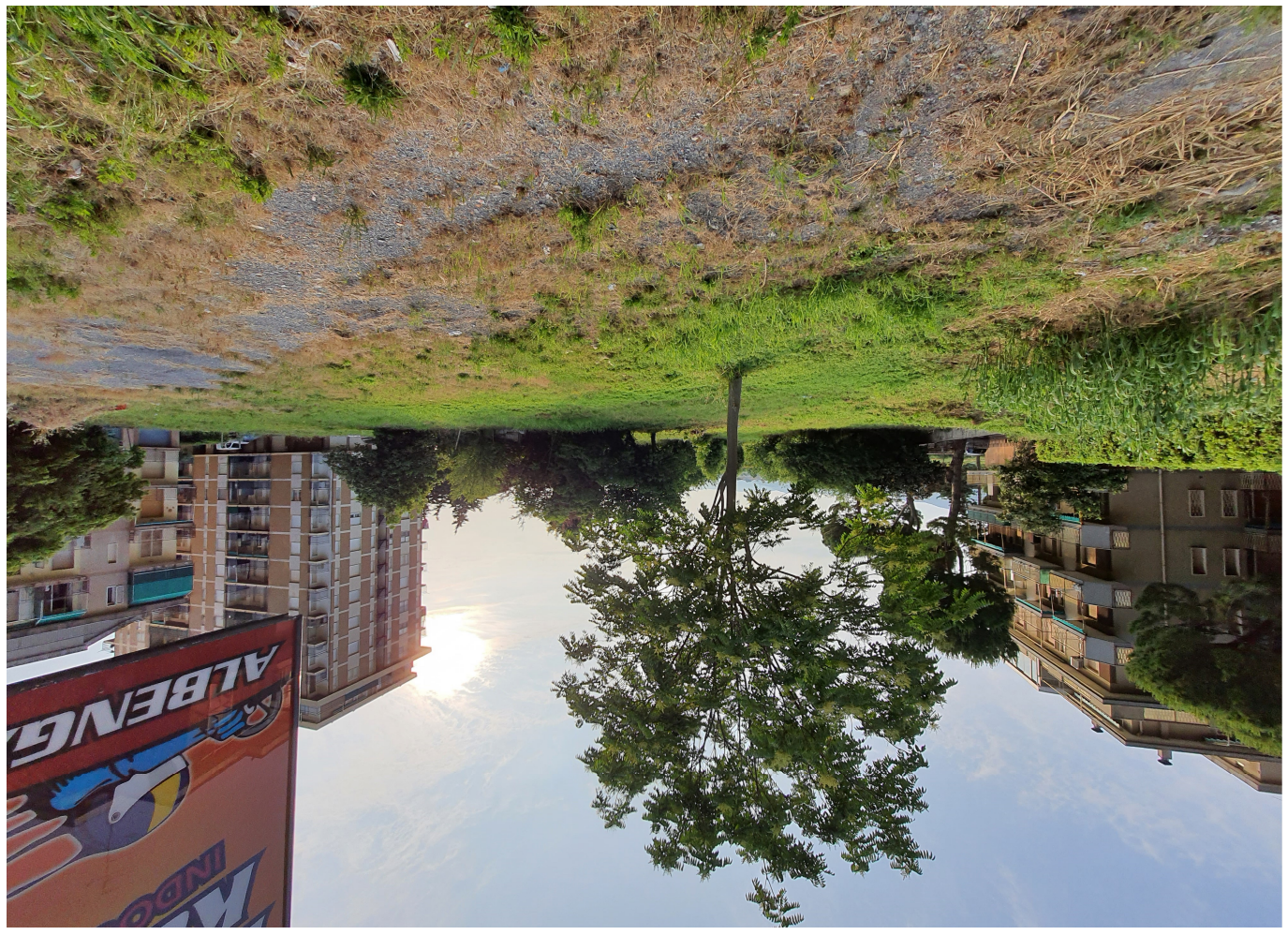
Destinazione: Residenziale

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


3 3 45


attenzione
controllo
elettronico
della
velocità


ALBENGA

